

# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN TENA**

**ORDENANZA  
No. 132-2025-GADMT**

**QUE EXPIDE  
EL CÓDIGO URBANO**

**ORDENANZA No. 132 -2025-GADMT****CÓDIGO URBANO DEL CANTÓN TENA****EXPOSICIÓN DE MOTIVO**

El acelerado crecimiento poblacional, el aumento de actividades económicas como el turismo, la agricultura y el comercio, así como la necesidad de mejorar las condiciones de vida de la población, han generado presiones sobre el uso del suelo y el espacio público en el cantón Tena. Sin una normativa clara, se corre el riesgo de un desarrollo desordenado que comprometa la sostenibilidad ambiental, la seguridad de las construcciones y la calidad del entorno urbano y rural. Por ello, esta Ordenanza busca establecer un marco normativo integral que aborde estándares de habilitación de suelo y sus construcciones. Estas normas garantizarán suelos y edificaciones seguras, y funcionales.

La planificación del territorio requiere herramientas técnicas como planes de desarrollo y ordenamiento territorial (PDOT), planes de uso y ocupación del suelo, y planes complementarios. Esta Ordenanza establecerá los requisitos mínimos para su elaboración, actualización y aprobación, asegurando que sean instrumentos participativos, actualizados y alineados con las necesidades del cantón.

Los instrumentos de planeamiento y gestión de suelo están desarrollados en este Código con especial énfasis en aquellos que permiten desarrollar planes parciales para asentamientos humanos de hecho.

El espacio público constituye el corazón de la vida comunitaria en Tena. Esta Ordenanza regula su diseño, mantenimiento y uso, garantizando accesibilidad, seguridad y funcionalidad. Se priorizará la creación de áreas verdes, plazas y corredores peatonales que fomenten la convivencia y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

Para habilitar el suelo de manera ordenada, se establecen procedimientos claros y requisitos específicos para la subdivisión de predios y la construcción de edificaciones. Esto incluye estudios técnicos, cumplimiento de retiros, densidades permitidas y la protección de áreas de conservación, con el fin de evitar la fragmentación irregular del territorio y garantizar servicios básicos a la población.

Finalmente, para asegurar el cumplimiento de esta normativa, se propone un régimen que tipifique las faltas relacionadas con la ordenación del territorio, como construcciones ilegales, invasión de espacios públicos o incumplimiento de permisos y establezca sanciones proporcionales, que pueden incluir multas, demoliciones o medidas correctivas. Este régimen buscará disuadir infracciones y promover una cultura de respeto a las normas urbanísticas.

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA**

### **CONSIDERANDO**

**Que, la Constitución de la República del Ecuador (2008); dispone:**

Artículo 30. Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.

Artículo 66. Numeral 26. El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.

Artículo 226. 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.

Artículo 227. La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por principios de eficacia, calidad, jerarquía, desconcentración, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.

Artículo 238. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (...). Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales.

Artículo 240. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales (...).

**Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, (Registro Oficial 488, 30-I-2024) dispone:**

Artículo 2. Numeral 4. Promover el equilibrio territorial, en el marco de la unidad del Estado, ¿que reconozca la función social y ambiental de la propiedad y que garantice un reparto equitativo de las cargas y beneficios de las intervenciones públicas y privadas.

**Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía Descentralización (Registro Oficial 584, 21-VI-2024) dispone:**

Artículo 53. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales son personas jurídicas de derecho público, con autonomía política, administrativa y financiera. Estarán integrados por las funciones de participación ciudadana; legislación y fiscalización; y, ejecutivas previstas en ese código, para el ejercicio de las funciones y competencias que le corresponden.

Artículo 54. literal a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales. Literal c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales. Literal m) Regular y controlar el uso del espacio público cantonal y, de manera particular, el ejercicio de todo tipo de actividad que se desarrolle en él, la colocación de publicidad, redes o señalización; y en su literal o) Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.

Artículo 55. Literal a) y b) 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 y Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Artículo 567. Las empresas privadas que utilicen u ocupen el espacio público o la vía pública y el espacio aéreo estatal, regional, provincial o municipal, para colocación de estructuras, postes y tendido de redes, pagarán al gobierno autónomo descentralizado respectivo la tasa o contraprestación por dicho uso u ocupación.

**Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (Registro Oficial Año IV – N° 790, Quito, martes 5 de julio de 2016) dispone:**

Artículo 5. Numeral 7. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

Artículo 6. Numeral 1 y 2. El derecho a un hábitat seguro y saludable y el derecho a una vivienda adecuada y digna.

Artículo 60. Los instrumentos para regular el mercado del suelo establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 91. Numerales 1,6,9, y 10. 1). Expedir actos administrativos y normativos para el uso y la gestión del suelo, de conformidad con los principios y mecanismos previstos en el planeamiento urbanístico de su circunscripción territorial y la normativa vigente; 6). Emitir los permisos y autorizaciones para la habilitación e intervención del suelo y la construcción, de acuerdo con lo dispuesto por esta Ley, la normativa vigente y la planificación urbanística aplicable; 9). Contar con sistemas que permitan el control y seguimiento del cumplimiento de la normativa vigente, en el ámbito de sus competencias; 10). Imponer sanciones administrativas en caso de incumplimiento de las disposiciones de la presente Ley y sus ordenanzas por parte de personas naturales y jurídicas públicas y privadas.

**Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, dispone:**

Artículo 10. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos de planificación y gestión que tienen como objetivos establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para el desarrollo. Los Planes de Uso y Gestión del Suelo podrán ser ampliados o aclarados mediante los planes complementarios como planes maestros sectoriales, parciales y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano.

Artículo 30. Los planes urbanístico complementarios establecidos en el artículo 31 de la Ley orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, son instrumentos que permiten aclarar el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. Los planes complementarios serán aprobados mediante ordenanza del Consejo Municipal o Metropolitano.

Artículo 31. La aplicación de planes parciales estará prevista en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y su formulación podrá ser de iniciativa pública o mixta. Las determinaciones de los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento para las autoridades municipales o metropolitanas y para los particulares.

Artículo 32. Los planes parciales incluirán por lo menos los siguientes contenidos, en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal o Metropolitano y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo, para garantizar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Artículo 33. Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares. Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Que, la Ordenanza que Reglamenta el Funcionamiento del Concejo Municipal del cantón Tena (2010) dispone:**

Artículo 2. Facultad Normativa. Los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reconoce a los concejos municipales para el pleno ejercicio de sus competencias, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su jurisdicción territorial.

Artículo 3. Ordenanzas. El Concejo Municipal, en ejercicio de su facultad normativa en la materia de su competencia expedirá ordenanzas cantonales en sujeción a la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás Leyes actuales (...).

Artículo 27. Naturaleza de las comisiones. Las comisiones de trabajo como así lo manifiesta el artículo 326 del COOTAD, emitirán conclusiones y recomendaciones que serán consideradas como base para la discusión y aprobación de sus decisiones.

**EXPIDE EL:**  
**CÓDIGO URBANO DEL CANTÓN TENA**

**TÍTULO PRIMERO**  
**DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA EN EL CANTÓN TENA**

**CAPÍTULO I**  
**GENERALIDADES**

**Artículo.1.-Disciplina urbanística.** Se entiende como disciplina urbanística al conjunto de reglas, normas y principios que guían el comportamiento del propietario, poseedor o tenedor del suelo respecto de las obligaciones y derechos plasmados en las herramientas de ordenamiento territorial y planeamiento urbanístico.

**Artículo.2.-Ámbito.** La presente ordenanza se aplicará en el suelo urbano y rural del cantón Tena, y es de cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas que residan en este territorio.

**Artículo.3.-Jerarquía normativa.** La presente ordenanza podrá ser actualizada en cualquier momento mediante instrumento de igual jerarquía, no podrá de ninguna forma establecer normas o estipulaciones que estén en contra del Plan de Uso y Gestión de Suelo o del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La presente ordenanza no puede establecer o cambiar usos, ocupaciones o aprovechamientos urbanísticos a saber: clasificaciones y subclásificaciones de suelo, tamaño de lote mínimo, edificabilidades, usos, coeficientes de ocupación y otros que sean parte integrante del componente estructurante o urbanístico del Plan de uso y Gestión de Suelo.

En caso de conflicto o contradicción de norma prevalecerán aquellas establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**Artículo.4.-Alcance.** Las normas contenidas en el presente instrumento son de obligatorio cumplimiento, su alcance se extiende a todos los procesos de habilitación de suelo y de la edificación así como a la implantación de actividades de residencia, industriales, comerciales y de cualquier otra índole que puedan tener un impacto significativo en el entorno urbano o rural, constituyen en sí reglas técnicas y administrativas constituidas para el correcto funcionamiento de los instrumentos de planificación y planeamiento urbanístico.

## **CAPÍTULO II INSTRUMENTOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Artículo.5.-Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.** El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Tena es el instrumento de política pública, que se construye colectivamente con el fin de alcanzar un desarrollo equilibrado, sostenible y perdurable. El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) será preparado por las entidades administrativas encargadas de la planificación y la ordenación territorial. Estas unidades llevarán a cabo la evaluación técnica del plan mediante un informe necesario y vinculante, luego de su aprobación por parte del Concejo Municipal.

El PDOT deberá incluir al menos un análisis estratégico del modelo territorial actual, una propuesta para el modelo territorial deseado, un plan de gestión y otros requisitos establecidos por las autoridades nacionales competentes. La validez del PDOT será determinada por la ordenanza de aprobación y deberá ser actualizado al inicio de cada periodo de gobierno municipal.

**Artículo.6.-Articulación con los planes nacionales, provinciales y parroquiales.** El GAD del cantón Tena, deberá armonizar e integrar en sus instrumentos de planificación con las disposiciones que sobre el ordenamiento territorial establezcan el Estado Central y los diferentes niveles descentralizados de gobierno de la provincia.

## **TÍTULO SEGUNDO INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO Y COMPLEMENTARIOS**

### **CAPÍTULO I PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**

**Artículo.7.-Naturaleza jurídica.** El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es una herramienta diseñada para definir y clasificar el suelo, establecer sus usos, edificabilidad, aprovechamientos y actividades generales mediante la fijación de parámetros y normas específicas. Este plan consta de dos partes principales: un componente estructurante y otro urbanístico.

El PUGS tiene una duración de doce años y puede ser actualizado ordinariamente al inicio de cada nueva administración municipal, en línea con la actualización del Plan de Desarrollo Urbano Territorial (PDOT). Durante este periodo de doce años, solo se pueden realizar modificaciones en el componente urbanístico.

De manera extraordinaria el componente urbanístico, es decir: lote mínimo, coeficientes de ocupación, usos, edificabilidades, alturas, forma de ocupación sólo puede ser modificado mediante plan parcial. Los elementos de la zonificación no podrán ser asignados, cambiados

o modificados a través de acciones administrativas individuales o de ordenanzas específicas.

## **CAPÍTULO II DE LOS PLANES COMPLEMENTARIOS AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO**

**Artículo.8.-Alcance de los planes complementarios.** Los planes complementarios están diseñados para ampliar y complementar lo que se establecen las herramientas de planificación y planeamiento urbanístico, pero de una manera más específica y detallada. Estos planes pueden enfocarse en áreas o zonas particulares del territorio que tienen características o necesidades diferentes. También pueden abordar ejes temáticos que no se desarrollan en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados mediante ordenanza por el órgano legislativo del GAD municipal del cantón Tena, misma que garantizará la participación ciudadana.

El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa y la información urbanística contemplada en el informe predial de regulación de usos de suelo (IPRUS), no confieren un derecho subjetivo, y su validez dependerá de la vigencia de los planes que asignan usos, aprovechamientos y ocupaciones. No se contemplarán plazos de vigencia en documentos o actos de simple administración que dependan de la norma del Plan de Uso y Gestión de Suelo

Los planes complementarios pueden ser: Planes maestros, Planes especiales y Planes parciales y otros que se aprueben mediante ordenanza acorde a la ley.

### **SECCIÓN 1 TIPOS DE PLANES**

**Artículo.9.-Planes Maestros.** Los planes maestros organizan la planificación de sistemas de servicios públicos, instalaciones, suministro de espacios verdes y mejoras en el espacio público, así como grandes proyectos que afectan al territorio. Otros ámbitos sectoriales pueden acogerse al desarrollo de este instrumento siempre y cuando no reformen, o alteren el componente estructurante o urbanístico del PUGS por ningún concepto, solo los planes parciales podrán reformar el componente urbanístico.

En el desarrollo de planes maestros, las decisiones que se tomen respecto a coberturas de redes y ampliaciones de las mismas dependerán obligatoriamente de las disposiciones del modelo territorial del PDOT, alineadas con la clasificación, tratamientos y usos que de las zonas de estudio haga el PUGS, y no podrán establecer proyecciones para asentamientos humanos, o vivienda en sitios en los que la planeación y la clasificación del suelo no lo indiquen.

Para los contenidos de los planes maestros sectoriales se seguirá la lógica de la planificación estratégica para su elaboración.

**Artículo.10.- Otros instrumentos complementarios.** En necesidad de elaboración de otros instrumentos el Municipio de Tena puede establecer herramientas de planificación estratégica, temática o de un ámbito zonal o barrial que establezcan políticas, estrategias, y acciones localizadas sin que éstos se contrapongan a lo establecido en la ley o la normativa local.

Este tipo de plan no aplica para proyectos de vivienda de mediana y alta densidad en áreas rurales de uso agro productivo.

## SECCIÓN 2 PLANES PARCIALES

**Artículo.11.- Objeto y alcance.** Los planes parciales son instrumentos destinados a alcanzar un planeamiento de menor escala, sirven para elaborar una planificación detallada de una zona de suelo específica que requiere un tratamiento particular del territorio mediante la gestión del suelo, o un cambio o actualización de la zonificación con un tratamiento específico del territorio. El plan parcial procurará establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento en suelo y edificación, de ser pertinente.

Los planes parciales contendrán la regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio y estarán siempre en articulación y concordancia con lo previsto en el PDOT y el modelo territorial del cantón.

**Artículo.12.- Superficie mínima.** Para el caso que se vaya a aplicar en transformación de suelo rural de expansión urbana a urbano, la superficie mínima para desarrollar un plan parcial será de una hectárea, la superficie mínima para ejecutar un plan parcial en otro tipo de clasificación de suelo principalmente urbana será de una hectárea.

En el caso de asentamientos humanos de hecho la superficie la delimitará cada plan o en su defecto cada zona especial de interés social.

**Artículo.13.- Iniciativa del plan parcial.** Los planes parciales pueden surgir por iniciativa pública o mixta. Cuando la iniciativa es pública, el Gobierno Autónomo Descentralizado (Gad) Municipal del cantón Tena, a través de la entidad administrativa correspondiente, se encargará de elaborar el plan en todas sus etapas hasta que sea aprobado por el Concejo Municipal.

En caso de iniciativa mixta, los estudios pueden ser asumidos por los promotores privados o por el municipio. En este último caso, los costes se agregan al plan parcial y el municipio recibirá una compensación por esta contribución una vez que se distribuyan los beneficios.

La iniciativa privada tiene la facultad de definir unidades de actuación urbanística y ejercer el derecho de mayoría establecido en la normativa nacional, es decir, al contar con más del 50% de los propietarios del área de la unidad de actuación, pueden solicitar su ejecución. Además, pueden solicitar al municipio que utilice las herramientas de gestión de suelo necesarias para lograr la participación de toda el área de la unidad.

**Artículo.14.- Vigencia.** La vigencia del plan parcial deberá ser determinada en la ordenanza que lo apruebe, y mientras esté ejecutándose podrá permanecer vigente pese a las actualizaciones de los componentes del PUGS, que generen normas distintas a las aprobadas en el plan parcial.

Una vez que se terminen las obras y condiciones de ejecución del plan parcial, los inmuebles contenidos en el plan serán incluidos en las respectivas actualizaciones del PUGS.

**Artículo.15.- Tipos de planes parciales.** Existen varios tipos de planes parciales:

- a. Plan parcial para tratamiento de desarrollo en suelo rural de expansión urbana a suelo urbano y para tratamiento de desarrollo, consolidación y renovación en suelo urbano.
- b. Plan parcial para reforma normativa en suelo urbano consolidado y no consolidado.
- c. Planes parciales para tratamiento de consolidación o mejoramiento en la incorporación de asentamientos humanos que se encuentren dentro del suelo urbano, o zonas especiales de interés social que implique además titulación individual asentamientos humanos.
- d. Plan parcial para incorporación de Zonas Especiales de Interés Social

## **PARÁGRAFO 1**

### **PLAN PARCIAL PARA TRATAMIENTOS DE DESARROLLO EN SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA; Y DE RENOVACIÓN, DESARROLLO Y CONSOLIDACIÓN EN SUELO URBANO**

**Artículo.16.- Ámbito.** Este capítulo establece el procedimiento y requisitos para formular un plan parcial que tenga como tratamiento el desarrollo principalmente en suelo rural de expansión urbana y; desarrollo, renovación o consolidación en suelo urbano consolidado y no consolidado.

Este tipo de plan parcial deberá contener obligatoriamente la conformación de unidades de actuación urbanística, y la aplicación de la herramienta de reajuste de suelo en caso de que existan varios propietarios de suelo en el polígono definido para la aplicación del plan parcial

En el caso de que el área del plan parcial cumpla con los requerimientos mínimos de superficie y exista un solo propietario de suelo o varios en copropiedad y no se requiera reajuste de suelo, se deberá establecer un solo nivel de reparto equitativo de cargas y beneficios con la municipalidad, con el fin de definir de manera concreta las cargas urbanísticas, área de cesión, los suelos privados aprovechables, los mecanismos de financiación de los soportes urbanos, las condiciones de uso y edificabilidad y los beneficios que se generarán así como la gestión del suelo

**Artículo.17.- Área mínima.** La superficie mínima necesaria para la aplicación de plan parcial en suelo rural de expansión urbana será de 1 hectárea y en suelo urbano para el tratamiento consolidado o no consolidado es de 1 hectárea.

No se podrá autorizar plan parcial en superficies inferiores a las determinadas, pero se aceptará un margen de tolerancia de hasta el 2 % menos de la superficie total.

Se prohíbe hacer planes parciales sobre lotes individuales que no contemplen las superficies indicadas.

**Artículo.18.- Alcance.** Este tipo de plan parcial es aplicable cuando se cumplan los siguientes tratamientos:

Para el tratamiento de renovación, desarrollo o consolidación en suelo urbano: Esta herramienta se podrá aplicar en áreas de suelo urbano que, a pesar de su localización no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta o finalmente requieren un redesarrollo o renovación, que implique una transformación de los edificios, instalaciones y estructuras para adecuarlas a nuevos usos y actividades o potenciar los existentes.

Para el tratamiento de desarrollo en suelo rural de expansión urbana: Son de obligatorio cumplimiento y se constituye como el mecanismo principal para incorporar suelo rural de expansión urbana al suelo urbano con todos los soportes urbanos requeridos y de acuerdo con los parámetros definidos. Se permiten los planes parciales destinados a parques industriales, siempre y cuando cuenten con el informe favorable del ministerio rector de la política agraria ecuatoriana.

**Artículo.19.- Vigencia del plan parcial.** Los planes parciales mencionados en esta sección tendrán una duración mínima de cinco años y máxima de 20 años. La duración del plan puede ser alterada en los siguientes casos:

- Se produzcan cambios significativos en las proyecciones relacionadas con el crecimiento demográfico, la utilización del suelo y su grado de ocupación, o si la utilización de nuevas tecnologías proporciona información que requiera una revisión o actualización.
- Se presente la necesidad o conveniencia de llevar a cabo proyectos de gran impacto o planes especiales relacionados con el transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y otros servicios públicos en general.

- Cuando ocurran eventos fortuitos o situaciones de fuerza mayor que generen modificaciones que requieran ajustes correspondientes.

Las revisiones serán examinadas y aprobadas por el Concejo Municipal.

**Artículo.20.- Contenidos de la cartografía del plan parcial.** La cartografía de soporte deberá contener como mínimo de siguientes planos:

- Contexto territorial
  - Sistemas generales, dotación de infraestructura.
- Delimitación
- Estructura predial
- Situación jurídica de los predios
  - identificación de predios y propietarios
- Propuesta urbanística
  - identificación de suelos público y privados
  - Red vial y perfiles viales
  - Espacio público y equipamientos
  - Trazado de redes y servicios públicos
  - Manzanas útiles
- Usos y aprovechamientos
- Unidades de Actuación Urbanística
- Fases y etapas de desarrollo

**Artículo.21.- De las etapas.** El proceso del proceso de formulación de planes parciales se divide en tres etapas:

- a) Etapa de formulación y revisión
- b) Etapa de consulta, participación y concertación
- c) Etapa de aprobación e implementación

**Artículo.22.- Etapa de formulación y revisión.** La fase de formulación corresponde al momento en que se elabora la propuesta del plan parcial. Este proceso comienza con la delimitación precisa del área territorial, la cual se basa en las disposiciones del modelo territorial establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), considerando la estructura urbana, los sistemas estructurantes, y las condiciones geográficas y espaciales. Una vez realizada la delimitación, se lleva a cabo un diagnóstico de las condiciones actuales del territorio, de acuerdo con lo establecido en este capítulo. A partir de los resultados del diagnóstico, se plantea la propuesta urbanística que se concreta en un modelo de ocupación, uso y aprovechamiento, con la definición de la normativa urbanística siguiendo las directrices del PUGS. Además, se debe definir el modelo de gestión y financiación del plan parcial, que incluye el desarrollo del reparto de cargas y beneficios, el modelo de participación ciudadana y los fundamentos para promover la participación de los propietarios.

Cuando sea completada toda la documentación, ésta se presenta al municipio para su revisión por parte de las áreas técnicas, y se reciben las observaciones y ajustes necesarios. En caso de considerarlo necesario, el alcalde o alcaldesa puede implementar los procesos administrativos pertinentes para definir responsabilidades y plazos de aprobación

**Artículo.23.- Etapa de consulta, y participación.** Durante esta fase, resulta fundamental realizar una caracterización socioeconómica de los propietarios implicados, establecer un plan de acción social que facilite la interacción con la comunidad residente y no residente para detectar sus necesidades y encontrar soluciones dentro del proyecto, así como definir opciones de conexión y compensación.

**Artículo.24.- Etapa de aprobación e implementación.** Es el procedimiento en el cual se lleva la propuesta ante el Concejo Municipal, después de haber obtenido previa aprobación por parte de la Dirección de Gestión de Territorio y la Sindicatura municipal, y tras haber cumplido con los procesos de participación ciudadana establecidos. El alcalde, alcaldesa o su representante designado puede establecer métodos de seguimiento y evaluación del plan.

**Artículo.25.- Contenidos mínimos del plan parcial.** Los planes determinarán las normas de uso y ocupación pormenorizadas para la zona y ámbito del plan complementario, siempre observando lo previsto en el modelo territorial del PDOT y PUGS, e incluirán por lo menos lo siguiente:

**Artículo.26.- Delimitación del plan parcial.** La delimitación del plan parcial contra por lo menos:

1. La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de una (1) hectárea en suelo de expansión urbana, y (1) una hectárea en suelo urbano.
2. Localización, con determinación precisa y georreferenciada de linderos, cabidas y superficie.
3. Articulación con la ciudad existente: descripción de los sistemas generales del área a intervenir mediante plan parcial que garantice continuidad, conectividad y funcionalidad.

**Artículo.27.- Diagnóstico de las condiciones actuales.** El diagnóstico del plan contendrá:

- a) Características del área de la actuación urbana
- b) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- c) Estructura predial y caracterización socioeconómica y legal de los propietarios de suelo.
- d) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- e) Estructura del sistema público del soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.

- f) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad, disponibilidad o previsión.
- g) Determinantes de superior jerarquía (vinculación con el PDOT) relacionadas con el suelo.
- h) Condiciones de amenaza y riesgo.
- i) Informe favorable de las direcciones de ambiente, riesgo y planificación que es factible la implantación de usos industriales en el caso que el plan sea para este uso.

**Artículo.28.- Propuesta del plan parcial.** Una vez definido el diagnóstico se deberá realizar el modelo de ocupación y aprovechamiento del área especificada y contendrá:

1.- Apuesta estratégica del plan parcial: En concordancia con el PDOT y el PUGS, establecer los objetivos, estrategias, directrices en los cuales se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana

2.- Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio.

- Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpo de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vía, entre otras.
- Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y jerarquía del sistema vial principal y secundario, la localización de equipamientos públicos, de acuerdo con las directrices del PUGS.
- Se deberá cumplir con los estándares urbanísticos definidos para espacio público y equipamientos.
- Estudio que garantice las redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, certificado por cada empresa prestadora de servicio:

- Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.
- Empresa Eléctrica Ambato S.A

- Definición de la normativa urbanística relacionada con la definición del aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.
- Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social.
- Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo.

3.- Delimitación de unidades de actuación urbanística y herramientas de gestión de suelo.  
La propuesta del plan deberá contener la delimitación de la o las unidades de actuación urbanística, con detalle del porcentaje de consenso de los propietarios de suelo por cada actuación, área, linderos y cabida y el esquema general de reparto de cargas y

beneficios. Así como la indicación de las herramientas de gestión de suelo a ser ocupadas.

**Artículo.29.- Reajuste de terrenos en el plan parcial.** El reajuste de terrenos, es una herramienta que permite la reorganización de lotes de diferentes propietarios para aprovecharlos de manera más eficiente y en función de propósitos específicos que se tracen en el modelo de ocupación de un territorio. Así también, constituye una solución alternativa a la compra directa de suelo o a los procesos de expropiación, que permiten la transformación de suelo sin desarrollar o ya consolidado.

El objeto del reajuste de terrenos es mejorar la configuración y morfología predial existente en el plan parcial, para un mejor aprovechamiento del suelo, incrementar el valor del suelo derivado del nuevo desarrollo, y obtener cesiones de suelo para la ciudad con destino a vías, parques u otros equipamientos. Las áreas de cesión se utilizarán para configurar la estructura pública del proyecto. Así mismo, los propietarios que participan en el desarrollo inmobiliario se benefician directamente como vecinos de las mejoras en el territorio y la mejor provisión de servicios.

**Artículo.30.- Tipos de reajustes de terrenos.** Los reajustes de terrenos pueden ser de dos tipos, de planificación y de financiación.

**Artículo.31.- Reajuste de terrenos de planificación.** El propósito es organizar y redistribuir de una mejor forma el suelo existente en el plan parcial, unificando los predios existentes y diseñando un nuevo esquema parcelario que garantice:

1. El acceso a suelos públicos que ofrezcan un equilibrio paisajístico y ambiental.
2. La movilidad y la conectividad de las diferentes zonas que soporten las necesidades culturales, educativas, recreativas y de salud de la población.
3. La provisión de los sistemas de infraestructura correrá a cargo de los propietarios de suelo

**Artículo.32.- Reajuste de terrenos de financiación.** El propósito es autofinanciar el desarrollo urbano y la dotación de los sistemas de soporte a través de la generación de terrenos de reserva que, al ser vendidos, aseguran la recuperación de los costos de inversión en la infraestructura.

**Artículo.33.- Desarrollo del reajuste de tierras.** Para desarrollar un reajuste de tierras es necesario el cumplimiento de los siguientes pasos:

1. Delimitación del ámbito: generalmente realizada por el sector público, aunque podría ser propuesta por los propietarios de suelo del área a ser intervenida.
2. Formulación del proyecto urbanístico para el ámbito de aplicación, en el cual se definen las áreas públicas y privadas, establecidas por la norma urbana o concertadas.
3. Cálculo de las áreas identificadas en el plan para ser destinadas al uso público: vías, áreas verdes, equipamientos.

4. Valoración de las infraestructuras públicas y estimación de los precios de mercado de los nuevos predios privados resultantes del proyecto urbanístico.
5. Unificación y Reasignación de los predios privados resultantes a los propietarios originales.

**Artículo.34.- Componentes del reajuste del plan parcial.** El plan parcial se convierte en un instrumento que involucra componentes de planificación, gestión y financiación.

- a. El componente de planificación desarrolla y ejecuta las disposiciones urbanísticas contenidas en el plan parcial a través de un proyecto urbano que concreta la norma y define el perfil del proyecto en función del modelo de ocupación territorial, diferenciando las zonas públicas y privadas.
- b. El componente de gestión define acciones necesarias y oportunas para asegurar la transformación del suelo, los mecanismos de asociación de los propietarios y los plazos en que deberá ejecutarse para así concretar el reajuste de terrenos.
- c. El componente de financiación establece las condiciones y fuentes para financiar las infraestructuras y remunerar a los propietarios. El mecanismo principal que se utiliza para desarrollar este componente es el reparto equitativo de cargas y beneficio.

**Artículo.35.- Gestión de suelo y financiación.** El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación:

- a. Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. - La delimitación se realizará por los partícipes públicos, o público-privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.
- b. El principal mecanismo de financiación que deberá desarrollarse es el reparto de cargas y beneficios.

**Artículo.36.- Estructuración del reparto de cargas.** Se estructurará teniendo en cuenta las siguientes variables:

1. Quantificación del valor inicial del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente. Podrá ser asignado con base en el valor catastral siempre cuando se encuentre actualizado.
2. Quantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.
3. Quantificación de los costos de construcción de infraestructura general y local.
4. Quantificación de los beneficios del plan parcial, que se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.
5. Valoración final de los predios resultantes del reajuste de terrenos y con ello la forma de distribución de los mismos y cuantificación de las restituciones del suelo se harán a prorrata de los aportes de suelo por parte de los propietarios de suelo y, cuando sea necesario, la definición de compensaciones económicas.

**Artículo.37.- Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada.** Dentro del proceso de reajuste de suelo y plan parcial. -La dirección municipal encargada de la participación ciudadana conjuntamente con la encargada del urbanismo, deberán formular un plan de acción social y de coordinación institucional que contenga como mínimo:

1. Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional.
2. Estrategias de comunicación y divulgación.
3. Estrategias para la promover la asociación de propietarios y vinculación al proyecto
4. Estrategias para promover la vinculación de inversionistas, constructores u otros actores interesados.
5. Definición de programas y proyectos que beneficien a residentes y vecinos.

**Artículo.38.- Modelo de reparto de cargas y beneficios.** El alcalde mediante resolución administrativa dictará la reglamentación básica para la aplicación del modelo de reparto de cargas y beneficios de un plan parcial requerido.

### **CAPÍTULO III GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN TENA**

**Artículo.39.- Objetivo.** Los instrumentos para la gestión de suelo tienen como objetivo una adecuada administración del mismo, regular el mercado del suelo, financiar el desarrollo urbano etc.

En el caso de que el Plan de Uso y Gestión de Suelo contemple edificabilidad máxima en polígonos de intervención territorial, aumente edificabilidad, o en general genere mejores aprovechamientos en usos, densidad u otros atributos urbanísticos se deberá cobrar concesión onerosa de derechos. Los requisitos, forma, metodología y forma de pago deberán ser aprobados mediante ordenanza

Son instrumentos de gestión de suelo los que a continuación se desarrollan con alcance y procedimientos.

#### **SECCIÓN 1 DERECHO DE ADQUISICIÓN PREFERENTE**

**Artículo.40.- Derecho de adquisición preferente.** El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores. Sobre estos inmuebles se permite sólo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

**Artículo.41.- Alcance y procedimiento.** Se lo aplicará en suelo urbano y rural dotado de infraestructura de servicios básicos total o parcial. Se excluyen áreas de conservación y protección.

El Gad del cantón Tena deberá establecer mediante ordenanza los predios que han sido declarados como de adquisición preferentes e inscritos en el Registro de la Propiedad, el vendedor en el caso que deseé enajenar su predio afectado deberá notificar al municipio de tal evento, el mismo que tendrá 30 días para pronunciarse sobre la compra, si fuere favorable este pronunciamiento podrá cancelar el justo precio que se fijará en función de lo que establece la Ley para la Eficiencia en la Contratación Pública y sus reformas, hasta los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Si no se realiza el acto de notificación por parte del vendedor la futura venta será objeto de nulidad.

## SECCIÓN 2 DECLARACIÓN DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA

**Artículo.42.- Objeto.** La aplicación de esta herramienta tiene como objetivo evitar la especulación inmobiliaria a partir del cumplimiento de la función social de la propiedad y desincentivar la vacancia predial sobre todo en suelo urbano con servicios.

**Artículo.43.- Alcance.** Esta herramienta se aplicará en suelo urbano consolidado y no consolidado de la cabecera cantonal y de las parroquias.

### PARÁGRAFO 1 PROCEDIMIENTO

**Artículo.44.- Procedimiento.** La Declaración de desarrollo y construcción prioritaria seguirá el siguiente procedimiento: Diagnóstico, Calificación, Declaratoria, Notificación, Declaratoria de Mora, Remate mediante subasta pública.

**Artículo.45.- Diagnóstico.** - En el Plan de Uso y Gestión de Suelo, y sus planes complementarios, se podrán determinar zonas o predios localizados dentro del límite urbano, que se encuentran vacantes y requieran ser urbanizados o construidos, conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido.

La Dirección de Gestión de Territorio, o quien haga de sus veces, deberá efectuar un diagnóstico que ubique con precisión aquellos predios baldíos que requieren su desarrollo,

para este efecto elaborará un estudio en el que conste: número catastral, identificación de linderos y superficie, estatus de propiedad, descripción de gravámenes existentes y la pertinencia de su inmediato desarrollo en función del incumplimiento de la función social de la propiedad.

**Artículo.46.- Calificación.** Una vez realizado el informe de diagnóstico por parte de la Dirección de Gestión de Territorio o quien haga de sus veces, procederá a remitir a la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal un informe calificando los predios que requieran Declaratoria de Desarrollo Prioritario y las condiciones urbanísticas en que deberán edificarse y que estará acordes a la normativa vigente en los instrumentos de planeamiento.

**Artículo.47.- Declaratoria de desarrollo prioritario.** La máxima autoridad en un plazo no mayor a 60 días de conocido el informe solicitará al Concejo Municipal proceda a la Declaratoria de Desarrollo Prioritario de los predios establecidos. De considerarse pertinente el pedido del ejecutivo municipal, el concejo en pleno aprobará mediante resolución, la Declaratoria, concediendo a los propietarios el plazo de 3 años para edificar el o los inmuebles en las condiciones que establezca el planeamiento del cantón, y previniéndoles que en caso de incumplimiento se procederá a la enajenación forzosa mediante subasta pública.

**Artículo.48.- Notificación.** Aprobada la declaratoria de desarrollo prioritario por el Concejo la Secretaría de Concejo Municipal, procederá a notificar a él o los propietarios de los predios declarados, y les advertirá de la obligación de urbanización o edificación en el plazo de 3 años contados a partir de la notificación.

La notificación se deberá realizar en persona a cada uno de los propietarios o mediante 3 boletas entregadas en su domicilio conocido.

En caso de desconocerse el domicilio actual de uno o varios propietarios se procederá a publicar 3 avisos en uno de los diarios de mayor circulación local y entre cada notificación deberá mediar por lo menos 8 días plazo entre cada uno.

Esta notificación también será inscrita en el Registro de la Propiedad.

**Artículo.49.- Declaratoria de mora.** El incumplimiento del plazo establecido será declarado por el Gad municipal del Cantón Tena mediante acto administrativo expedido por la máxima autoridad y se procederá a notificar a los propietarios personalmente y mediante una sola publicación en prensa en uno de los diarios de mayor circulación local, así como en medio de difusión digital.

Declarada la mora en el cumplimiento de la obligación de edificar o urbanizar, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio de las acciones de cobro por impuesto al solar no edificado.

Si la urbanización o edificación del predio declarado como de desarrollo prioritario presenta un avance de obras de más del 30% de avance no se iniciará o se suspenderá la declaratoria y ejecución de la enajenación forzosa.

El proyecto que estuviere en construcción deberá contar con los respectivos permisos vigentes de edificación o urbanización y deberá cumplir con las estipulaciones de la declaratoria de desarrollo prioritario.

**Artículo.50.- Enajenación Forzosa mediante subasta pública.** Constatada la mora y notificados los propietarios de los predios afectados por la declaratoria de desarrollo prioritario, se procederá a la subasta pública en las condiciones que establece el Reglamento de administración y control de bienes del sector público, emitido por la Contraloría General del Estado.

Si se declarara desierto por dos ocasiones la subasta se procederá a levantar la declaratoria, hasta que se prepare un nuevo informe, por parte de la entidad municipal encargada.

**Artículo.51.- Obligación del adjudicatario.** La persona natural o jurídica pública o privada que haya sido acreedor de la subasta tendrá la obligación de empezar las obras de urbanización o edificación en un plazo no mayor de un año luego de la adjudicación caso contrario se revertirá la enajenación y se volverá a un proceso de subasta.

### **SECCIÓN 3 ANUNCIO DE PROYECTO**

**Artículo.52.- Anuncio del proyecto.** El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, a la dependencia administrativa encargada de Avalúos y Catastros del Gad del cantón Tena y al Registrador de la Propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto.

**Artículo.53.- Alcance y procedimiento.** Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción del suelo de protección.

El procedimiento para el anuncio de proyecto será el especificado en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública y sus reformas; consiste en que previo a la

construcción de una obra o al cambio de normativa, se defina una zona de influencia del proyecto y se realice un avalúo actualizado del valor del metro cuadrado de suelo.

Una vez establecidos los avalúos se procederá a notificar a los propietarios de los predios y a la publicación en uno de los diarios de mayor circulación en el lugar donde se construirá la obra, en esta notificación debe constar definida la fecha de iniciación de la obra.

El municipio tiene el plazo de tres años para ejecutar lo anunciado en el proyecto, caso contrario el anuncio de proyecto quedará sin efecto.

## **SECCIÓN 4 DERECHO DE SUPERFICIE**

### **PARÁGRAFO 1 CONDICIONES GENERALES**

**Artículo.54.- Objeto.** El derecho de superficie es un derecho real limitado, mediante el cual el municipio transfiere gratuita u onerosamente en favor de un tercero la facultad de edificarlo en los plazos y condiciones que se establecen en un contrato civil, que tiene como fin garantizar una rentabilidad adecuada al proponente y un beneficio social a la municipalidad y a la comunidad.

**Artículo.55.- Sujetos contractuales.** Las partes que intervienen para la aplicación del Derecho de Superficie son:

- a) El propietario. - Que será siempre el municipio o sus empresas públicas,
- b) El superficiario. - Persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera que recibe la posibilidad de edificar en terreno municipal.

**Artículo.56.- Destino.** La celebración de contratos en los que se aplique el derecho de superficie será destinada para proyectos que impliquen:

1. Asentamientos humanos que requieran regularización prioritaria.
2. Generación de vivienda de interés social sea en venta, arrendamiento o uso, en un porcentaje no menor al 50 % de la totalidad de unidades resultantes del proyecto.
3. En suelos que sean declarados como destino para Zonas especiales de desarrollo económico

**Artículo.57.- Transferencia de la titularidad del derecho de superficie.** el derecho de superficie adquirido por contrato puede ser transferido a otro superficiario o a herederos previo consentimiento del Concejo Municipal.

## PARÁGRAFO 2

### CONDICIONES CONTRACTUALES

**Artículo.58.- Condiciones contractuales.** El contrato de derecho de superficie podrá ser celebrado por el municipio, o sus empresas debidamente autorizadas por el Concejo Municipal mediante resolución.

El contrato deberá especificar con claridad:

- a) La fecha de suscripción y enunciación de comparecientes
- b) El cumplimiento de las formalidades legales y normativas, y descripción de los antecedentes del contrato
- c) El objeto y giro del contrato
- d) La determinación de la superficie del inmueble que se destinará para la cesión del derecho de superficie y la identificación del aporte sea oneroso o gratuito.
- e) Los plazos de ejecución del proyecto y del contrato.
- f) La transferencia de la facultad de edificar, y su operatividad y la obligatoria especificación del beneficio municipal y social.
- g) La forma de ejecución del proyecto y las particularidades técnicas del mismo.
- h) La estipulación, y valoración de las cargas urbanísticas de haberlas.
- i) Las obligaciones contractuales de los intervenientes y los beneficios económicos.
- j) La manera de ejecución del contrato, costos, beneficios etc.
- k) Los documentos habilitantes y necesarios
- l) La determinación de garantías de cumplimiento.
- m) Las formas de terminación del contrato, reparto de beneficios y resolución de conflictos.
- n) Anexos. - (Estudios de detalle: arquitectónicos, ingenierías, infraestructura, modelos financieros, etc.)
- o) El municipio podrá establecer las demás cláusulas legales que considere necesarias para garantizar el buen uso del recurso público de acuerdo a las leyes de la materia y demás complementarias como las que legislan el funcionamiento de las empresas públicas, las alianzas público privadas etc.

**Artículo.59.- Valoración de inclusión de la cláusula “rebus sic stantibus”.** El contrato podrá contemplar una cláusula que prevea la revisión del contrato original y su mutua modificación siempre y cuando ocurran:

- a) Alteración de las circunstancias originales en el momento en que se firmó el contrato por causas ajenas a la voluntad de las partes.
- b) Desproporción exorbitante e incalculable entre las prestaciones de ambas partes, que rompe el equilibrio preeexistente.
- c) Que ocurran circunstancias que no hayan sido posibles de prever.

**Artículo.60.- Patrimonialización del derecho real de superficie.** El Superficciario previos acuerdos contractuales podrá solicitar la declaración de un régimen de propiedad horizontal sobre el predio municipal, para individualizar unidades de vivienda o de otros

usos compatibles, que podrán ser transferidos por el municipio, en calidad de venta, arrendamiento, contrato de uso u otras formas permitidas por la norma en favor de las personas beneficiarias o usuarios finales y de acuerdo a las condiciones sociales y financieras establecidas en el contrato.

### **PARÁGRAFO 3 PROCEDIMIENTO**

**Artículo.61.- Solicitud.** La persona natural o jurídica que presente su interés en celebrar un contrato de Cesión de *derechos de superficie* presentará ante la empresa municipal respectiva, una solicitud en la que deberá estipular el objeto y destino del futuro proyecto.

**Artículo.62.- Calificación del proyecto.** Una vez recibida la solicitud, el operador urbano, deberá emitir un informe de pertinencia e interés a la máxima autoridad, quien previo conocimiento notificará al solicitante a fin de que presente un proyecto y estudios de factibilidad en un plazo no mayor a 180 días.

**Artículo.63.- Estudios de factibilidad.** El solicitante dentro del plazo establecido en el artículo anterior deberá presentar estudios de factibilidad técnica, económica, financiera y la descripción de los beneficios sociales que devengará el contrato de cesión de derecho de superficie.

Se presentará también un plan masa del proyecto y la forma legal de comercialización de las unidades de vivienda y de usos compatibles.

**Artículo.64.- Informe único.** Presentados los estudios de factibilidad la Empresa pública municipal respectiva, remitirá copias de los mismos a la Dirección Financiera, Dirección de Obras Públicas, Procuraduría Sindica Municipal y Dirección de Gestión de Territorio, o quien haga de sus veces, y convocará a una reunión dentro del plazo de 45 días en la que se emitirá un informe único que recomendará o no la suscripción del contrato.

Al Informe único favorable se acompañará el proyecto de contrato que será puesto en conocimiento del Concejo Municipal, quienes en resolución podrán autorizar o negar la suscripción del mismo.

**Artículo.65.- Suscripción del contrato.** Con la resolución favorable de Concejo cantonal se procederá a suscribir el contrato dentro en un plazo de 15 días, dentro del contrato se deberá hacer constar como anexos los estudios definitivos y a detalle de arquitecturas e ingenierías, modelos financieros, de comercialización y los que se requieran para la correcta ejecución de las obligaciones contractuales.

**Artículo.66.- Fiscalización y control.** El Municipio o la empresa pública respectiva podrá contratar una Fiscalización al contrato o ejecutarla directamente, así como se reserva el control urbanístico de las obras a ejecutarse según el contrato

**Artículo.67.- Garantías.** El contrato de Cesión de Derecho de Superficie podrá estipular que el Superficciario extienda las garantías necesarias que contempla la ley nacional.

## **SECCIÓN 5 BANCO DE SUELO**

### **PARÁGRAFO 1 NORMAS GENERALES**

**Artículo.68.- Objeto.** El banco de suelo es un instrumento de gestión que tiene por objeto reserver bienes raíces de propiedad municipal de dominio privado para que sean puestos en consideración de operaciones urbanísticas en los que se priorice la vivienda social y en general los procesos de desarrollo urbano a partir del inventario inmueble municipal del cantón.

**Artículo.69.- Ámbito.** Las disposiciones del presente capítulo son de obligatoria aplicación en el suelo urbano y rural del Cantón Tena, en las condiciones que aquí se determinan.

**Artículo.70.- Alcance y composición.** El banco de suelo del cantón Tena está compuesto o desarrollado por el conjunto de bienes inmuebles municipales de dominio privado que han sido calificados como de utilidad pública, que han cumplido los requisitos de ley, los establecidos en el presente instrumento jurídico y que deberán ser ingresados a un inventario sistematizado y creado para el efecto.

Los bienes que formen parte del Banco de Suelo son imprescriptibles conforme a lo establecido en la ley.

**Artículo.71.- Administración.** El banco de suelo será administrado por la Dirección de Gestión de Territorio.

### **PARÁGRAFO 2 DEL INGRESO DE BIENES INMUEBLES MUNICIPALES DE DOMINIO PRIVADO AL BANCO DE SUELO**

**Artículo.72.- Bienes presentes.** Los bienes municipales de dominio privado, que se encuentren en el inventario y catastro municipal podrán ser destinados y transferidos al banco de suelo siempre y cuando su futuro destino sea el de cumplir con una utilidad pública en función de lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y sus instrumentos complementarios.

**Artículo.73.- Bienes futuros.** Los bienes de propiedad privada que requieran entrar a un proceso de expropiación para utilidad pública entrarán de forma automática en el acervo e

inventario del banco de suelo, disposición que se hace extensiva a aquellos bienes que hayan sido declarados como mostrencos.

**Artículo.74.- Requisitos.** Los requisitos para que los bienes municipales de dominio sean incorporados al banco de suelo son:

- a. Acreditar con justo título, la propiedad del bien raíz y la certificación de ser bien municipal de dominio privado.
- b. Los terrenos registrados no deben tener ningún impedimento legal, prohibición de enajenar o cualquier otro gravamen que limite el derecho de dominio, se incluye inmuebles hipotecados o prendados. Por excepción se podrá incorporar un predio gravado siempre y cuando exista la obligación de saneamiento expresa en el acto administrativo de incorporación.
- c. Contar con un informe favorable de calificación, conferido por Dirección de Gestión de Territorio o quien haga de sus veces, en el que se indique que el bien a incorporarse al banco de suelo será destinado a cumplir con un proyecto de utilidad pública.

**Artículo.75.- Procedimiento.** Para que un bien inmueble municipal de dominio privado sea incorporado en el banco de suelos deberá cumplir con el siguiente procedimiento y fases:

1. Recopilación de datos: En esta etapa se deben identificar los predios o inmuebles de dominio privado, de esta forma la dependencia administrativa encargada de Avalúos y Catastro, tiene la obligación de remitir un primer inventario de los bienes a su cargo para revisión de Secretaría Técnica de Planificación Cantonal o quien haga de sus veces, la misma que deberá, ser actualizada cada 6 meses luego de la primera entrega o cuando Dirección de Gestión de Territorio lo requiera.
2. Calificación: Una vez que la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, o quien haga de sus veces, tenga conocimiento del primer inventario remitido por Catastro, deberá evaluar cuál de los bienes remitidos son necesarios para destinarlos a proyectos de utilidad pública.
3. Si la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, considera que uno o varios inmuebles cumplen con los requisitos señalados, procederá a emitir una resolución de calificación e incorporación del o los predios al banco de suelos. En esta resolución deberá hacerse constar claramente los antecedentes de dominio, fundamento legal y las especificaciones físicas del o los inmuebles: ubicación, dimensiones, linderos, cabidas, etc., la destinación del proyecto de utilidad pública y la determinación de que los bienes no pueden ser objetos de prescripción adquisitiva de dominio.
4. Etapa de Inscripción: emitido el acto administrativo de incorporación se procederá a notificar al Registrador o Registradora de la Propiedad, para la inscripción en la que deberá constar que los bienes incorporados no son susceptibles de prescripción adquisitiva de dominio, y que serán y formarán parte del patrimonio del operador urbano.

5. Inventario y Catastro. El administrador del banco de suelos deberá mantener un registro físico e informático de los bienes que lo conforman.

### PARÁGRAFO 3 DE LA ADMINISTRACIÓN DEL BANCO DE SUELOS

**Artículo.76.- Del inventario y registro.** el inventario y registro constituye un proceso sistemático y riguroso, en el que la Dirección de Gestión de Territorio o quien haga de sus veces, le requerirá de forma obligatoria a la dependencia encargada de Avalúos y Catastro una actualización semestral de los bienes municipales.

**Artículo.77.- Cambio de proyecto.** Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, o quien haga de sus veces, tendrá la facultad de cambiar el destino de uno o varios bienes del banco de suelos, siempre que se justifique y mantenga un motivo de utilidad pública, esto se efectuará mediante el correspondiente acto administrativo.

### SECCIÓN 6 CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS (COD)

#### PARÁGRAFO 1 NORMAS GENERALES

**Artículo.78.- Objeto.** El presente título tiene por objeto regular la utilización de la herramienta de financiamiento urbano denominada concesión onerosa de derechos (COD) en la circunscripción territorial del gobierno autónomo descentralizado municipal de Tena en concordancia con su plan de uso y gestión de suelo, la Ley de Uso y Gestión de Suelo vigente y la normativa vigente relacionada.

**Artículo.79.- Ámbito.** El alcance de la presente norma es normar las condiciones generales, urbanísticas, financieras y procedimentales para acceder a la utilización de la COD. Las condiciones generales regulan los hechos que motivan la utilización de la herramienta, los sujetos que intervienen durante su utilización y la identificación de quienes están exonerados de ser objeto de la misma. Las condiciones urbanísticas norman los aspectos que se deben especificar en las herramientas del planeamiento urbanístico para la utilización de la COD. Las condiciones financieras regulan el cálculo de la cuantía de la COD en cada una de las casuísticas existentes. Las condiciones procedimentales estipulan las formas de operar la COD, así como el pago de la cuantía de la COD.

**Artículo.80.- Acceso a la COD.** El propietario del suelo deberá pagar concesión onerosa de derechos cuando se genere un mayor beneficio económico, respecto al aprovechamiento de la edificabilidad básica, producido por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, cuando:

- a. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
- b. Se transforma el suelo rural en urbano.
- c. Se modifican los usos del suelo.
- d. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.
- e. Se accede a aprovechamiento por sobre la edificabilidad básica establecida en el PUGS o sus instrumentos complementarios.

**Artículo.81.- Sujeto emisor de la COD.** El Gad Municipal del cantón Tena es el titular de la COD, dada su condición de garante de la participación de la sociedad, en el ámbito de su circunscripción territorial, en el beneficio económico derivado de la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, conforme lo expuesto en el artículo precedente.

**Artículo.82.- Sujeto receptor de la COD.** Los propietarios del suelo que requieran de permisos o licencias de construcción para acceder a un mejor aprovechamiento del suelo, diferente a la que la norma básica les permite inicialmente de forma gratuita, podrán solicitar al Gad municipal de Tena el acceso a la COD.

**Artículo.83.- Exoneración del pago la COD.** Los propietarios del suelo que requieran de permisos o licencias de construcción para el desarrollo de proyectos que requieran acceso a la COD, podrán exonerarse de su pago, cuando se trate de proyectos que tengan únicamente número de unidades de vivienda de interés social que representen al menos el 51% de la totalidad del proyecto.

Para el acceso a la COD se deberán cumplir con las condiciones establecidas en el presente capítulo

## PARÁGRAFO 2 CONDICIONES PARA EL ACCESO A LA COD

### SUBPARÁGRAFO 1 CONDICIONES URBANÍSTICAS

**Artículo.84.- Condiciones urbanísticas.** Las condiciones de este tipo son aquellas contenidas en el componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gad Municipal de Tena, o en los planes urbanísticos complementarios como los planes parciales; particularmente en referencia a la determinación del uso y edificabilidad de acuerdo con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según corresponda.

La aplicación de la concesión onerosa de derechos al interior de un polígono de intervención territorial (PIT) se supeditará a las condiciones urbanísticas estipuladas en el plan de uso y gestión de suelo del Gad Municipal de Tena para ese PIT o a las estipuladas en el plan parcial, cuando se requiera conforme lo exige la norma.

La aplicación de la Concesión Onerosa de derechos dependerá de si se aplica directamente como efecto de acceso a la edificabilidad máxima en caso de existir, o en el marco de un plan parcial.

**Artículo.85.- COD en el marco de un plan parcial con reparto de cargas y beneficios.**

Cuando las motivaciones que otorgan el acceso a la COD se susciten en un área sobre la cual se deba establecer un plan parcial para transformar suelo rural a suelo urbano o para desarrollo o consolidación y la aplicación de un reparto equitativo de cargas y beneficios; el esquema de aplicación de la COD deberá ser normado conjuntamente con la relacionada a la implementación del reparto de cargas y beneficios por parte del Concejo municipal mediante la resolución la correspondiente.

**Artículo.86.- COD en el marco de un plan parcial sin reparto de cargas y beneficios.**

Cuando las motivaciones que otorgan el acceso a la COD se susciten en un área sobre la cual se deba establecer un plan parcial por cambio de norma en el cual no se requiere la aplicación de un reparto equitativo de cargas y beneficios; se utilizará la fórmula de cálculo de la cuantía de la COD definida por el Concejo cantonal mediante resolución, para cada tipo de motivación y con ello el pago de la misma.

Las motivaciones que otorgan el acceso a la COD que pueden acoplarse a esta situación son:

- a. COD por modificación de usos de suelo. - Cuando se tenga que acceder de forma onerosa al aprovechamiento de usos de suelo calificados como restringidos, y que se defina en resolución expresamente determinados por concejo. Mientras no se definan los usos que requieran pago de COD no se obligará.
- b. COD por autorización de mayor aprovechamiento del suelo o edificabilidad adicional. - Cuando se autorice reformar la edificabilidad máxima de un PIT contemplado en el PUGS. Una vez que se cuente con la autorización correspondiente, el cálculo de la cuantía de la COD se realizará mediante la fórmula definida en las condiciones financieras de la presente norma

**Artículo.87.- COD por fuera de un plan parcial y acceso a la edificabilidad adicional a la básica.** Cuando en el PUGS y sus actualizaciones se contemplen polígonos de intervención territorial en los que se puede aplicar COD y estén definidos edificabilidades básicas y máximas, se podrá acceder a edificabilidad adicional por sobre la básica bajo las siguientes motivaciones son:

- a. COD por cambio de usos de suelo. - Acceder de forma onerosa al aprovechamiento de usos de suelo restringidos, expresamente detallados mediante Resolución del Concejo Cantonal, así como el cálculo de la cuantía de la COD por esta motivación.
- b. COD por autorización de mayor aprovechamiento del suelo o edificabilidad adicional. - Acceder de forma onerosa al aprovechamiento de edificabilidad adicional por sobre la básica y por debajo de la máxima establecida en el planeamiento urbanístico del PIT, lo cual no implica autorización de mayor

aprovechamiento por sobre el contemplado en el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Gad Municipal de Tena. El cálculo de la cuantía de la COD se realizará mediante la fórmula definida en las condiciones financieras de la presente norma.

## SUBPARÁGRAFO 2

### CONDICIONES FINANCIERAS

**Artículo.88.- Cálculo de la cuantía de la COD por autorización de mayor aprovechamiento del suelo o edificabilidad adicional.** El valor que se deberá cancelar por concesión onerosa de derechos (CODE), para acceder a un mayor aprovechamiento para acceso a edificabilidad adicional por sobre la edificabilidad básica será calculado de la siguiente forma:

$$CODE = ((ad - (ab * cosPB)) * CODE_1) + ((ab * cosPB) * CODE_1 * 0.1)$$

Donde:

*CODE*: contribución onerosa por mayor aprovechamiento o edificabilidad (total) (USD)

*ad*: área adicional requerida sujeta de COD (m<sup>2</sup>)

*ab*: área del terreno (m<sup>2</sup>)

*cos PB* : coeficiente de ocupación de suelo en planta baja

*CODE<sub>1</sub>*: contribución onerosa por mayor edificabilidad por unidad de superficie [m<sup>2</sup>] (USD). La fórmula de cálculo de este elemento es la siguiente:

$$CODE_1 = \frac{vs}{(ab * cos PB * n)} * fm * p$$

Donde:

*vs*: avalúo de suelo de un predio según catastro (USD)

*fm*: factor de ajuste de mercado

*p*: factor de participación en el beneficio

*n* : número de veces que se considera el cos PB para la definición del aprovechamiento o edificabilidad básica.

NOTA: La construcción de la fórmula considera un aporte diferenciado por COD para los m<sup>2</sup> considerados como el primer piso adicional. Este aporte es del 10% del valor considerado regularmente para los siguientes pisos adicionales.

**SUBPARÁGRAFO 3**  
**CONDICIONES PROCEDIMENTALES**  
**DE LAS FORMAS DE OPERAR LA COD**

**Artículo.89.- Modalidades.** La COD puede tener varias modalidades de operación y son las siguientes:

- a) Venta directa. - Se establece una contraprestación en dinero o en especie en base a la cuantía de la entrega onerosa de derechos a cambio del mayor aprovechamiento de suelo que otorga el Gad Municipal de Tena en las casuísticas expuestas en el presente capítulo.
- b) Subasta de derechos. - Se oferta en el mercado mediante subasta pública al mejor postor una cantidad específica de superficie edificable en zonas previamente determinadas. El precio base en la subasta de la unidad de superficie (m<sup>2</sup>) ofertada será el que se puede calcular a partir de la fórmula de cálculo de la cuantía de la COD, que será aprobada mediante resolución del Concejo Cantonal.
- c) El Gad Municipal mediante reglamentación deberá especificar una zona emisora y receptora del derecho, siendo la primera la de mayor relevancia. Las zonas emisoras son aquellas en las cuales los propietarios del suelo no pueden ejercer o aprovechar la edificabilidad básica por condiciones ambientales, de riesgo o patrimoniales. Las zonas receptoras con aquellas dentro de las cuales sus propietarios pueden obtener aprovechamiento adicional mediante la adquisición de derechos provenientes de las zonas emisoras.
- d) Transferencia de derechos. - El Gad Municipal de Tena podrá otorgar un derecho de edificabilidad a un propietario de un inmueble sobre el cual pesa un gravamen por lo cual no lo podrá utilizar plenamente. Es por ello, que el Gad municipal de Tena le autoriza a este sujeto a negociar con otro privado el derecho edificable no gozado en otra zona de la ciudad de manera consistente con el planeamiento urbanístico del Gad Municipal. En esta situación el Gad Municipal podrá condicionar el destino del pago de la transferencia de derechos al mejoramiento del inmueble o zona de influencia.

**Artículo.90.- Del pago de la COD.** Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos (COD) al Gad de Municipal de Tena; conforme a las cuantías resultantes normadas en los casos que correspondan se podrán realizar de las siguientes formas:

- a) Pago en dinero, al contado o en cuotas cuando se expiden licencias o permisos de construcción por etapas.
- b) Pago en especie, se cederá o entregará a favor del Gad Municipal de Tena:
  - i. Suelo urbanizado conforme los requerimientos de la norma vigente
  - ii. Vivienda de interés social conforme la definición adoptada por el Gad Municipal de Tena en concordancia con las definiciones realizadas por las entidades rectoras de carácter nacional.

- iii. Equipamientos que presten un servicio público a la comunidad conforme a lo establecido en el planeamiento urbanístico del Gad Municipal de Tena.
- iv. Infraestructura requerida para consolidar los sistemas públicos de soporte, incluidas obras que permitan la mitigación de impactos al ambiente, movilidad, urbanismo y a la comunidad conforme al planeamiento urbanístico del Gad Municipal de Tena.

**Artículo.91.- Valoración de pagos en especie.** Los pagos de COD que se realicen en especie deberán ser valorados idóneamente por parte del Gad Municipal de Tena a través de sus instancias competentes con la finalidad de garantizar su equivalencia a un pago en dinero. Es así, que para cada una de las formas de pago en especie se deberán tomar en cuenta las siguientes consideraciones al momento de valorar los mismos:

- a. Suelo urbanizado. - Costo del suelo resultante de la multiplicación del área útil de suelo urbanizado cedido por el precio unitario base del terreno contemplado en el Plano de Valores del Suelo (VUB) de la localización del suelo. Costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del Gad Municipal de Tena.
- b. Vivienda de interés social. - Costo del suelo, costos directos de construcción, costos indirectos justificados de habilitación del suelo y transferencia de dominio a favor del Gad Municipal de Tena. La localización de este tipo de inmueble deberá ser consistente con el planeamiento urbanístico del Gad Municipal de Tena.
- c. Equipamientos. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del Gad Municipal de Tena, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.
- d. Infraestructura. - Costos unitarios desprendidos del análisis correspondiente (APUS) que dispongan las entidades o empresas competentes del Gad Municipal de Tena, consistentes con la dinámica vigente del mercado de la construcción.

## SECCIÓN 7

### PARTICIÓN ADMINISTRATIVA Y JUDICIAL

**Artículo.92.- Participación administrativa.** Para la partición administrativa se deberá cumplir el procedimiento y las condiciones que establece el artículo 486 del COOTAD. En la partición administrativa los solicitantes deberán cumplir con las obras de infraestructura y la provisión o compensación de áreas verdes en las mismas condiciones que para las subdivisiones mayores.

**Artículo.93.- Participación judicial.** Para el caso de particiones judiciales se deberá obligatoriamente cumplir con la zonificación que establece el PUGS, en cuanto se refiere a lote mínimos. El informe obligatorio del Concejo Municipal deberá ser favorable sólo si se cumple con esta condición.

## SECCIÓN 8

### COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPES

**Artículo.94.- Cooperación entre partícipes.** Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes. La máxima autoridad mediante resolución establecerá los requisitos mínimos para la ejecución de la cooperación entre partícipes.

**Artículo.95.- Alcance y procedimiento.** - Se aplicará en suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales siempre y cuando sea factible la subdivisión del suelo es decir la propiedad sea privada, si el suelo es comunal o comunitario no aplica.

En cuanto a su procedimiento, en cada proceso de subdivisión hecha por cada uno de los particulares, se diseñará las vías y ubicará las áreas verdes en caso de que se exija, en función de lo que se han definido en los planes o en los sitios que determine el municipio.

## SECCIÓN 9

### INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

**Artículo.96.- Integración inmobiliaria.** La integración inmobiliaria es un proceso mediante el cual se permite una agrupación de diferentes predios de uno o varios propietarios en un nuevo lote de mayor extensión, tiene como fin ordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios

En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística, se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, para este efecto se celebrará una escritura pública que contenga la integración voluntaria de los propietarios de predios y ésta se inscribirá en el catastro y posteriormente en el Registro de la Propiedad.

**Artículo.97.- Alcance y procedimiento.** La integración parcelaria se puede hacer en todo el suelo urbano y rural dentro de una unidad de actuación urbanística de acuerdo con la LOOTUGS, si no existiera Unidad de Actuación Urbanística, y fuera necesario integrar predios, se procederá de acuerdo a lo que establece el COOTAD en el artículo 483.

**TÍTULO TERCERO**

**REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA**

**CAPÍTULO I**

**GENERALIDADES**

**Artículo.98.- Objeto de la reestructuración parcelaria.** Esta herramienta tiene como objetivo aprobar un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, y autorizar de así considerarse obras de infraestructura de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

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

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana y del propio reajuste.

La reestructuración parcelaria no puede cambiar la ubicación de lotes o propietarios sino solamente corregir los predios que tienen irregularidades en su morfología diferenciándose del reajuste de suelo que sí logra una nueva configuración predial, a partir de un previo proceso de unificación o englobe.

La reestructuración parcelaria no requiere de plan parcial ni unidades de actuación urbanística para su aprobación.

**SECCIÓN 1**

**DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS**

**Artículo.99.- Contenido del proyecto técnico para las reestructuraciones parcelarias.** Para la tramitación de la licencia para las reestructuraciones parcelarias será preciso la presentación del proyecto técnico, el que contendrá el estado actual de los lotes y la propuesta, suscrito por el propietario del predio y los profesionales técnicos respectivos.

El proyecto técnico de reestructuración parcelaria contendrá:

- a. Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado de los lotes involucrados, accidentes del terreno, construcciones existentes, y de ser el caso se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, paso de servidumbres en caso de ser consensuada, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes.
- b. Plano de la propuesta de reestructuración parcelaria que incluirá: cuadro de áreas de los lotes existentes y resultantes; el diseño de vías e infraestructura, el

cronograma valorado de obras. Esta propuesta contará con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).

- c. Cuadro de linderos del predio general y de los predios reestructurados.
- d. Informe de reparto de cargas y beneficios entre los propietarios que presentan la reestructura.

Esta información se presentará georreferenciada en el sistema UTM WGS84 zona 18 sur, y en cuatro ejemplares en físico y un archivo digital en formato .shp., dxf.dwg.

## SECCIÓN 2

### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

**Artículo.100.- Procedimientos generales.** La solicitud de licencia urbanística de reestructuración parcelaria que no requieran obras se tramitará mediante régimen simplificado.

La reestructuración parcelaria que requiera obras a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas del proyecto técnico presentado, de la emisión del informe técnico legal aprobatorio por parte de la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal y de la presentación de la garantía de fiel cumplimiento en el caso que se autorice obras.

En el caso de reestructuraciones en los que involucren predios municipales, el informe técnico legal favorable será puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su autorización mediante resolución administrativa.

**Artículo.101.- Requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria.** Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de reestructuración parcelaria, a través de la respectiva licencia urbanística son:

- a) Para la obtención del informe técnico legal favorable del proyecto técnico:
  - Solicitud de todos los propietarios de los predios a reestructurar en formulario normalizado dirigida al director(a) de gestión de territorio.
  - Informe predial de regulaciones de uso de suelo.
  - Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
  - Certificado de gravámenes actualizado de todos los predios, con indicación de linderos, cabidas y superficie.
  - Memoria descriptiva del proyecto que contenga el análisis del entorno y el registro fotográfico del mismo.
  - Dos ejemplares en físico y un archivo digital del proyecto técnico georeferenciado de reparcelación con cronograma valorado de obras de ser el caso.

- Declaración juramentada del o los propietarios de los lotes a reestructurar en la que se indique que no existen conflictos de linderos.
- Aceptación de la reestructuración parcelaria por parte de los propietarios de los predios involucrados, con reconocimiento de firmas y rúbricas.
- Registro topográfico.
- Documento privado de reparto de cargas y beneficios de ser pertinente.
- En caso de que exista conflicto de linderos con lotes adyacentes a los del ámbito de la reestructuración detectados por el catastro se solicitará la corrección de las diferencias o excedentes y la certificación de los colindantes de no tener conflictos de límites.

b) Para la emisión de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria:

- El informe técnico legal favorable, aprobado por la máxima autoridad o su delegado.
- Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autorice obras para la reestructuración parcelaria.
- Certificado de no adeudar al municipio
- Comprobante de pago de tasa.

**Artículo.102.- Reparto de cargas y beneficios en la reestructuración parcelaria.** Se aplicará el esquema de aplicación simplificado del sistema de reparto de cargas y beneficios contemplados en la presente norma.

**ANEXO 3****FACTOR DE AJUSTE DE MERCADO (fm)**

Código - Zonas homogéneas de valoración	Factor de ajuste de mercado (fm)
Todas	1

Elaboración: GAD Municipal Tena

Nota: Las zonas homogéneas de valoración deben ser definidas por la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros. del GAD de Tena conforme a su metodología con la finalidad de que se puedan identificar aquellos polígonos o zonas de valoración en las cuales se ha verificado diferencias entre el valor catastral y el valor de mercado del suelo. En primera instancia el factor fm está definido con un valor de 1.

**FACTOR DE PARTICIPACIÓN EN EL BENEFICIO (p)**

Fórmula COD	Factor de participación en el beneficio (p)
CODe	0.1

Elaboración: GAD Municipal Tena

Nota: Este factor deberá revisarse particularmente si se modifica el factor de ajuste de mercado o si el GAD de Tena requiere una mayor participación en el beneficio.

## LIBRO II

### NORMAS DE ARQUITECTURA, URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN TÍTULO PRIMERO

#### DISPOSICIONES GENERALES

##### CAPÍTULO I OBJETO Y ÁMBITO

**Articulo.103.- Objeto.** En el presente título se detallan y establecen los estándares de arquitectura, urbanismo y construcciones a las que deberán sujetarse las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, detalladas en el ámbito del presente código. La Dirección de Gestión de Territorio, evaluará y podrá proponer actualizaciones al Concejo Municipal de Tena para las modificaciones que sean del caso en función de lo establecido en la legislación nacional y local, la presente normativa no podrá modificar los componentes del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

##### CAPÍTULO II NORMAS PARA EL URBANISMO Y ACCESIBILIDAD

###### SECCIÓN 1 ASPECTOS GENERALES

**Articulo.104.- Alcance.** Toda normativa que tenga como objetivo lograr la habilitación del suelo y la edificabilidad se sujetará a las disposiciones establecidas en la normativa de este capítulo.

###### SECCIÓN 2 ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

**Articulo.105.- Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.** Esta normativa regula la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados del cantón, a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida, permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel, y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación. Esto, en cumplimiento al Artículo 58 de la Ley Orgánica de Discapacidades del Ecuador.

Para la construcción o modificación de toda obra, el GAD Municipal del cantón Tena, a través de la Dirección de Gestión de Territorio, exigirá que los diseños definitivos cumplan las normas establecidas para la eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas y de recreación para personas en general, y especialmente para las personas y grupos de atención prioritaria.

En las edificaciones ya construidas y sometidas a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que, dentro del espíritu de la misma, sean posibles técnicamente.

Se observarán las siguientes normas en los edificios y áreas públicas o privadas:

- a. Norma NTE INEN-2 239 Accesibilidad de las personas al medio físico-señalización. Requisitos y clasificaciones.
- b. Norma NTE INEN-2 240 Accesibilidad de las personas al medio físico-símbolo gráfico características generales.
- c. Norma NTE INEN-2 241 Accesibilidad de las personas al medio físico-símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
- d. Norma NTE INEN-2 242 Accesibilidad de las personas al medio físico-símbolo de no vidente y baja visión.
- e. Norma NTE INEN-2 243 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico-Vías de circulación peatonal.
- f. Norma NTE INEN-2 244 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, agarraderas, bordillos y pasamanos. Requisitos
- g. Norma NTE INEN-2 245 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, rampas fijas.
- h. Norma NTE INEN-2 246 Accesibilidad de las personas al medio físico-cruces peatonales a nivel y desnivel.
- i. Norma NTE INEN-2 247 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, corredores y pasillos, características generales.
- j. Norma NTE INEN-2 248 Accesibilidad de las personas al medio físico-estacionamientos.
- k. Norma NTE INEN-2 249 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificios, escaleras.
- l. Norma NTE INEN-2 291 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
- m. Norma NTE INEN-2 292 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.
- n. Norma NTE INEN-2 293 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
- o. Norma NTE INEN-2 299 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.

- p. Norma NTE INEN-2 300 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
- q. Norma NTE INEN-2 301 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
- r. Norma NTE INEN-2 309 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio de acceso, puertas.
- s. Norma NTE INEN-2 312 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
- t. Norma NTE INEN-2 313 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
- u. Norma NTE INEN-2 314 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Mobiliario urbano.
- v. Norma NTE INEN-2 315 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

### SECCIÓN 3 CARACTERÍSTICAS DEL LOTEAMIENTO

**Articulo.106.- Loteamiento.** Los lotes tendrán acceso exclusivo e independiente desde una vía pública o desde un espacio libre de uso público, no podrán ser implantadas sobre servidumbres o accesos privados y observarán siempre un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación frente fonda, de preferencia estará en el rango 1:2 a 1:3, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes polígonos de intervención territorial constantes en el PUGS. Si por la naturaleza de terrenos preexistentes a la aprobación del presente instrumento no fuere posible implantar la relación frente/fondo la Dirección de Gestión de Territorio podrá autorizar excepcionalmente una proporción diferente de acuerdo a la morfología del predio, se impulsarán para estos casos procesos de reestructuración parcelaria o reajuste de suelos, las vías nuevas que se proyecten deberán seguir con el trazado general de las vías planificadas y/o preexistentes.

### SECCIÓN 4 VÍAS

**Articulo.107.- Sistema vial.** El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la normativa nacional vigente, en el PDOT del cantón Tena, a través de su herramienta PUGS, Planes de movilidad, y disposiciones que genere el ente público encargado de movilidad, tránsito y transporte del GAD Municipal del cantón Tena, relacionadas con la funcionalidad, ocupación y diseño vial.

## PARÁGRAFO 1 CATEGORIZACIÓN VIAL

**Articulo.108.- Sistema vial del cantón Tena.** Se estructura de los siguientes tipos de vías: arteriales, colectoras, locales y peatonales urbanas; arterial expresa, colectoras, caminos rurales y caminos vecinales rurales.

**Articulo.109.- Vías arteriales.** Las vías arteriales se caracterizan por conectarse con las vías colectoras urbanas que generalmente se encuentran en los sectores alejados del centro urbano y presenta un menor flujo vehicular en donde transita mayormente el transporte pesado.

**Articulo.110.- Vías colectoras urbanas.** Las vías colectoras sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, distribuyendo el tráfico dentro de las zonas urbanas, y permitiendo el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, y comerciales de menor escala. Se clasifican en primarias, secundarias y verdes.

- Vías Colectoras primarias: se caracterizan por interconectar el tránsito vehicular de mayor fluidez vehicular con las vías locales que generalmente se presenta en centro urbano de la ciudad, estas vías cumplen la función de descongestionar el alto flujo vehicular generando un flujo moderado y poseen intersecciones semaforizadas en los cruces conectándose con las vías arteriales.
- Vías Colectoras secundarias: estas vías se caracterizan por distribuir el flujo vehicular de sectores residenciales hacia las vías primarias y arteriales.

En las vías colectoras se admite el estacionamiento lateral de vehículos de acuerdo al diseño vial del cantón Tena. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor.

**Articulo.111.- Vías locales urbanas.** Las vías locales conforman el sistema vial urbano menor, y se conectan solamente con las vías colectoras. Se clasifican en principales, secundarias y peatonales:

- Vías locales principales: se caracterizan por mantener una conexión netamente urbana que conectan con las vías colectoras y arteriales, estas vías generalmente presentan de uno a dos carriles con uno o doble sentido de circulación, estas vías también distribuyen el flujo vehicular desde los sectores centrales en donde existe mayor concentración de equipamientos y un alto grado de actividades económicas hacia los sectores más alejados de la centralidad.
- Vías locales secundarias: Se caracterizan por ser vías en áreas urbanas, que permiten la circulación de personas y vehículos en áreas consolidadas o en proceso de consolidación. Generalmente de dos carriles, y pueden ser uni o bi direccionales.
- Vías Peatonales: se caracterizan por tener restringido o nulo uso de flujo de transporte o circulación vehicular privada. En este tipo de vías, prevalece la circulación peatonal y usuarios de sistemas de transporte no motorizados, además, cumple una función turística o de recreación.

**Articulo.112.- Vías Rurales.** Las vías rurales conforman el sistema de conexión entre los diferentes asentamientos humanos existentes y de ellos con áreas agroproductivas, facilitando el tránsito en el área rural y la conexión con las áreas urbanas. Se clasifican en colectoras rurales, caminos rurales y caminos vecinales

- Vías Arteriales (Expresa): Se caracteriza por ser conectora nacional que une y se enlaza entre diferentes jurisdicciones, tiene la función de conectar o integrar centros poblados o áreas principales de generación y atracción de viajes, posee un flujo vehicular importante y que generalmente se encuentran asfaltada.
- Vías Colectoras rurales: Son los caminos de mediana jerarquía funcional cuya función es la de recolectar el tráfico de la zona rural, que llegan a través de los caminos rurales locales para conducirlos a los corredores arteriales y al área urbana de la ciudad. Son caminos que se utilizan para servir el tráfico de recorridos intermedios requiriendo de estándares geométricos adecuados para cumplir esta función.
- Camino rural: Son carreteras convencionales básicas que incluyen a todos los caminos rurales destinados a recibir tráfico doméstico de asentamientos poblaciones rurales menores, zonas de producción agropecuaria, acceso a sitios turísticos.
- Caminos vecinales: Son caminos de baja capacidad funcional pero que permiten el acceso y la conexión entre centros poblados menores y carreteras convencionales básicas con áreas de producción agropecuaria, áreas protegidas y sitios turísticos más distantes.

## PARÁGRAFO 2 DISEÑO VIAL

**Articulo.113.- Especificaciones técnicas para el diseño vial.** - Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes especificaciones técnicas:

- a. Acera: Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.20 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones, y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.
- b. En el costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m. adicionales.
- c. Para la ubicación de mobiliario urbano como casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, y otros, se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

- d. Ancho de carril: El ancho normalizado del carril de circulación vehicular será generalmente de 3.50 m., se podrá considerar variación de este ancho en función de la velocidad y el tipo de vía.
- e. Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2.20 m. En vías de mayor jerarquía en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2.40 m.
- f. Carril de estacionamiento transversal o en batería: Los estacionamientos transversales, sean a 45º, 60º o 90º, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.
- g. Ancho de calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m. y para dos sentidos de circulación, mínimo 6 m. sin considerar carriles de estacionamiento.
- h. Parterre: Se recomienda un ancho mínimo de 1.00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste
- i. Radios de acera / calzadas en intersecciones: Se consideran los siguientes radios mínimos:
  - En vías arteriales y colectoras: 10 m.
  - Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.
  - Entre vías locales: 5 m.
  - Entre pasaje y pasaje: 3 m.
- j. Radios de giro: El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes:

<b>Radios de giro</b>		
Tipo de vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio de giro mínimo
Automóvil	3.35 m	7.32 m.
Camión pequeño	4.50 m	10.40 m
Camión	6.10 m	12.81 m

Tráiler sin remolque	12.20 m	12.20 m
Tráiler con remolque	15.25 m	13.72m

**Elaboración:** Equipo consultor

k. Vegetación y obstáculos laterales: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

- El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta ordenanza determine, y a lo dispuesto por la Dirección de Gestión Ambiental.
- El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.
- La vegetación que rebase la altura de 1,50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1,00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; y de 1,80 m. en el caso contrario.
- Los árboles que rebasen los 1,50 m. de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.
- Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0,45 m. al interior del bordillo.

l. Señalización vertical y horizontal en vías. - Se sujetará a las especificaciones establecidas en la Norma RTE INEN 004-2:2001 Señalización Vial Parte 1 y Parte 2

Para fortalecer el sistema es necesario que los conectores viales, parte de la red, incorporen de manera obligatoria mejoras a la calidad urbanística por medio de la inclusión de vegetación urbana de escala media y alta con especies nativas y/o adecuadas a las condiciones climáticas del cantón.

Adicionalmente deberán incluir infraestructura para la movilidad alternativa y no motorizada como ciclo vías, parqueaderos de bicicleta y áreas cubiertas de descanso para ciclistas.

La recalificación de estas áreas deberá observar materiales de cobertura de suelo permeables e infraestructura de control de escorrentía urbana, como jardines inundables, los cuales tendrán por objetivo ayudar a evitar inundaciones y el colapso del alcantarillado.

Se deberá incluir el menos mobiliario urbano como bancas, refugios contra el clima, ayuda a personas con movilidad reducida o discapacidades, mobiliario para refugio y alimentación de fauna urbana. Estas condiciones deberán ser priorizadas en la asignación de recursos para la obra pública en espacio público.

Se propone que la sección vial de estas avenidas, incorporen infraestructura verde y reduzcan el área dedicada al vehículo privado en al menos el 50% de la sección vial. Se

deberán incorporar espacios de estancia como parklets (Parqueaderos peatonalizados y vegetalizados).

Previa intervenciones, modificación o construcción de escala mayor en espacio público se deberán hacer procesos de análisis del impacto de las intervenciones, que incluyan intervenciones de urbanismo táctico y laboratorios urbanos.

**Articulo.114.- Características técnicas para el diseño de las vías.** Son las que se indican a continuación:

Clasificación vial y características mínimas de las vías urbanas

TIPO	Ancho Total de Vía (m)	Distancia Paralela entre ejes viales (m)	Longitud de vía (m)	No. Total, Carriles	Ancho de carril (m)	Parterre (m)	Acera (m)	No. Carriles de estacionamiento	Ancho carriles de estacionamiento (m)	Ciclovías (No. - m)
Arterial urbana verde	28.60		variable	4	3.65	2.00	2	2	2.20	2 - 3.60
Arterial Urbana	21.60	1.500-3000	Variabile	4	3.65	2.00	2.50			
Colectora primaria	18.40	400-1500	1000-1500	2	3.50	2.00	2.50	2	2.20	
Colectora secundaria	13.20	400 - 1500	500 - 1000	2	3.50		2.00	1		2.2
Local primaria	11.00	100-200	100 - 500	2	3.50		2.00			
Local secundaria	10.00	100-200	100 - 500	2	3.00		2.00			
Local terciaria	6.00		100 - 500	1	3.00		1.50			
Peatonal	3.00		hasta 100	1	3.00					

Fuente: PUGS Tena 2022

Clasificación vial y características mínimas de las vías rurales

TIPO	Ancho Total	No Total carriles	Ancho de carril (m)	Parte erre (m)	Espaldón interno	Espaldón externo	Bermá later	Cuneta (m)	Pendiente máxima%	Velocidad de proyecto Km/h

	l de Vía				rno (m)	rno (m)	al(m )			
Arterial Expresa	26.6	4	3.65	2	1.50	2.5	1.00		6	120
Colectora (rural) 0	12.0	2	3.5			1.50		1.00	10	80
Camino Rural	9.00	2	3.0				1.50		14	60
Camino Vecinal	6.00	2	2.0				1.00		16	40

Fuente: NEVI 1-2 MTOP.

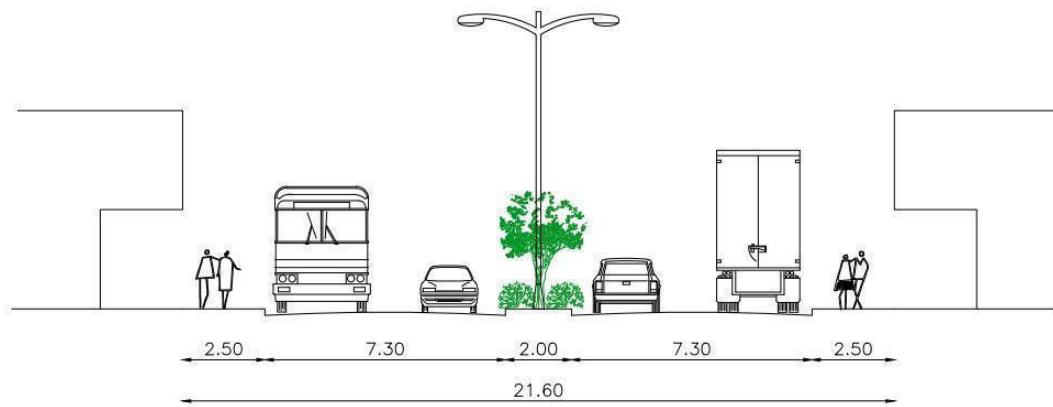
**Nota:** En las vías en las cuales esté prohibido estacionar, previo informe aprobatorio por la Dirección de Gestión de Territorio, se permitirá utilizar bahías de estacionamientos públicos en el área ocupada por la acera, siempre y cuando se destine el retiro frontal integrado a la acera. Estos estacionamientos serán paralelos a la calzada.

En las áreas rurales que tengan presencia de asentamientos humanos dispersos, se puede considerar como vía colectora secundaria a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

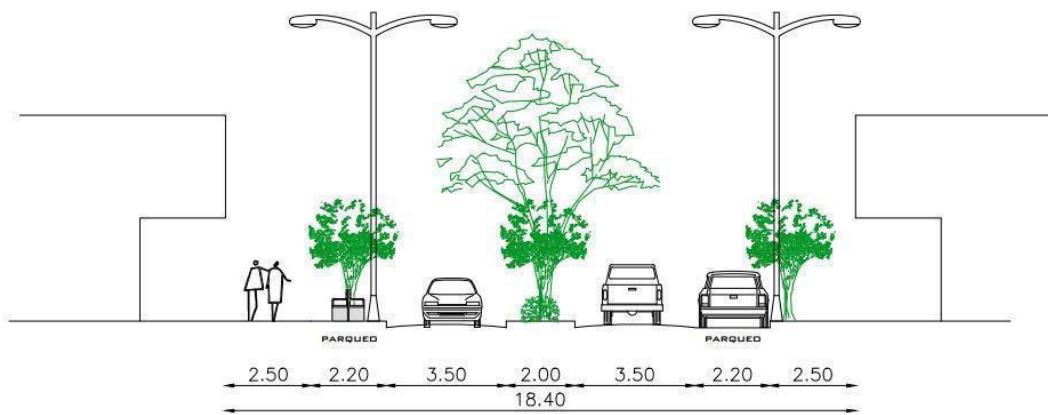
El dimensionamiento debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante.



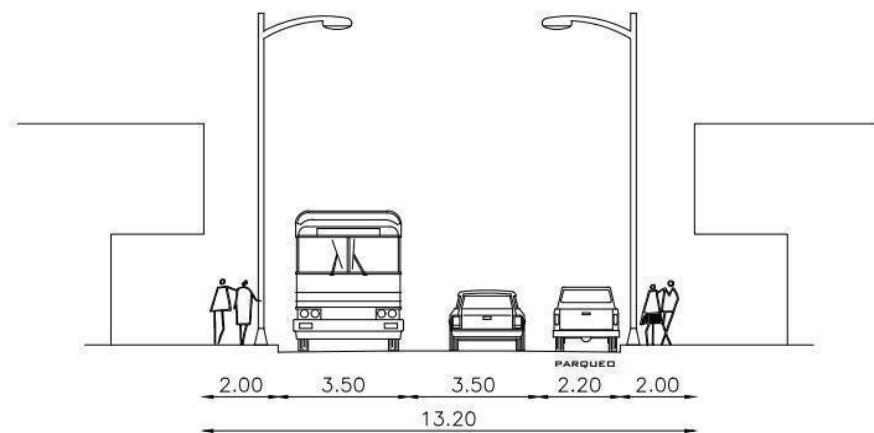
**ARTERIAL URBANA**



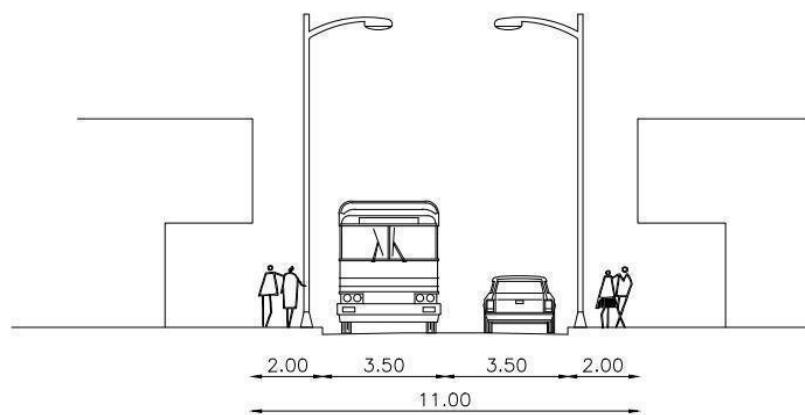
**COLECTORA PRIMARIA URBANA**



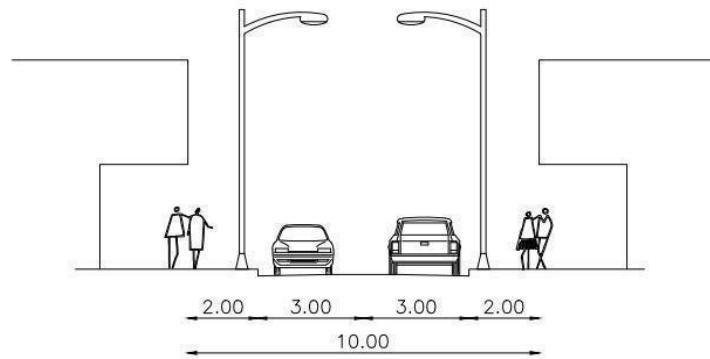
**COLECTORA SECUNDARIA URBANA**



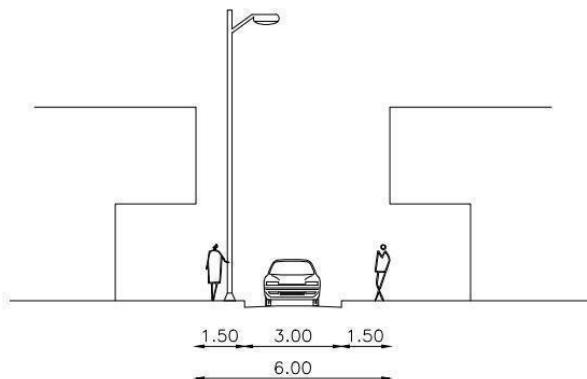
**LOCAL PRIMARIA URBANA**



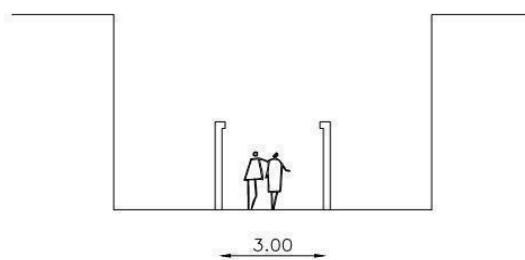
**LOCAL SECUNDARIA**



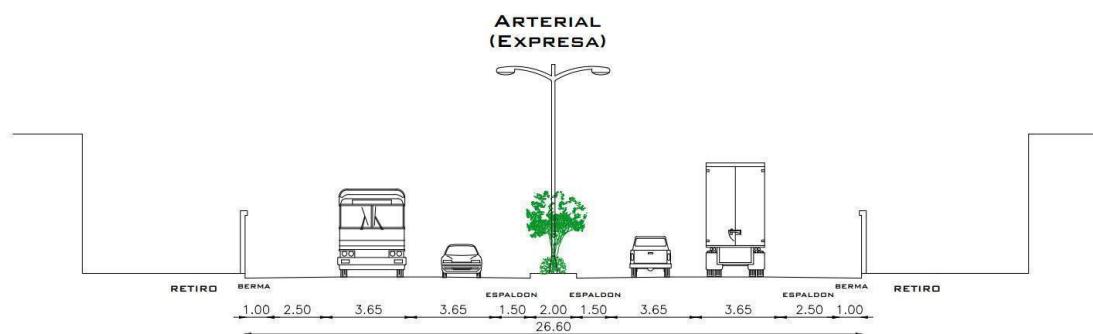
**LOCAL TERCIARIA**

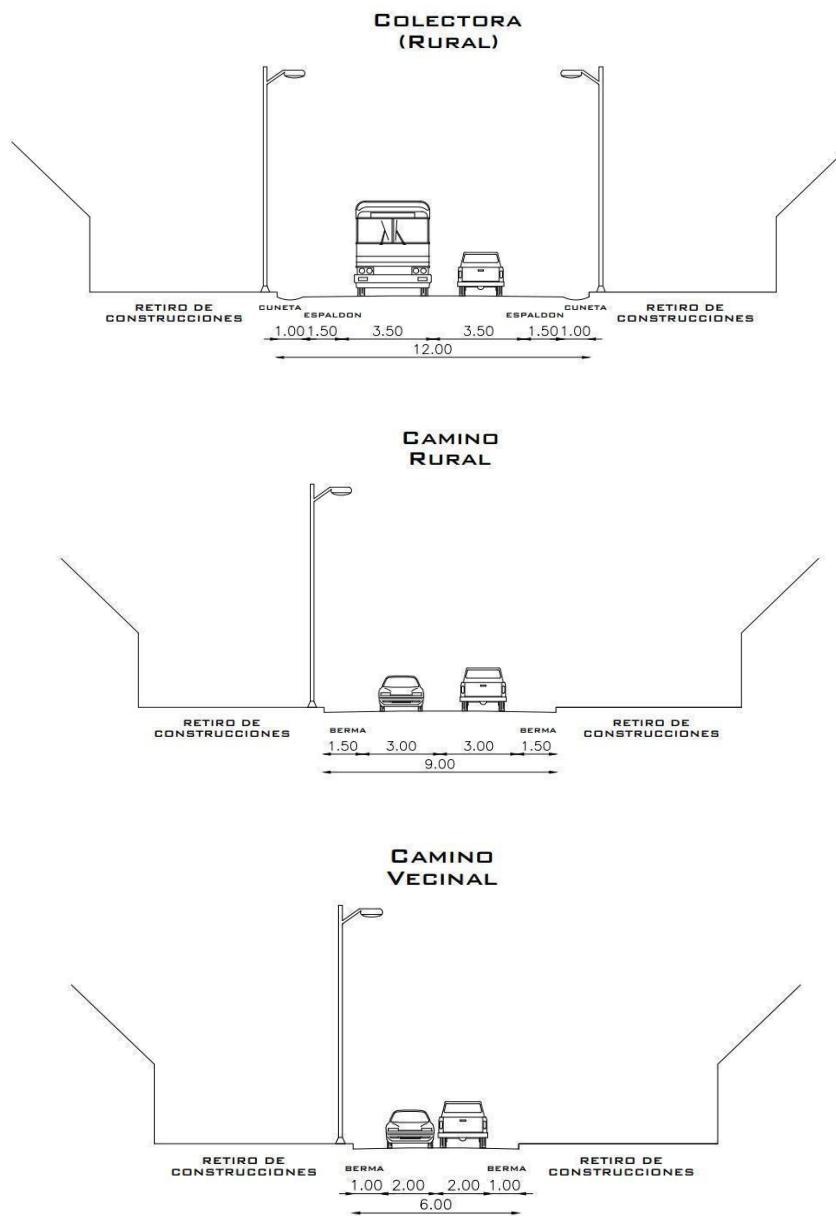


**PEATONAL**



**SECCIONES VÍAS RURALES**





**Articulo.115.- Cruces Peatonales (referencia INEN 2 246:2000) dimensiones.** Los cruces peatonales que se implanten a partir de la vigencia de la presente normativa, deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1.00 m. en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4.00 m., siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1.00 m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1.20 m.

- a. Características funcionales Específicas. - En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros u otros, deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.

Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

En los cruces peatonales donde se justifique la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.

Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2 243 y 2 245.

**Articulo.116.- Refugios peatonales.** Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1,20 m. con una longitud mínima de cruce de 3 m. y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

**Articulo.117.- Ciclovías.** Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a bicicletas eléctricas, patines, patinetas. Pueden tener, además, funciones de recreación e integración paisajística, y pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías, en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,20 y de doble sentido 1,80 m, ver artículo 157.

En el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas, tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

**Articulo.118.- Características funcionales de las ciclovías.** En los puntos en que se interrumpa la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso, conformado por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.

La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclovía.

Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

El carril de la ciclovía se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color, a través del uso de "tope llantas" longitudinal o a través del cambio de nivel entre acera y calzada.

En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

Velocidad del proyecto	40 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 20 m.
Gálibo vertical mínimo	2.50 m.
Pendiente recomendable	3,5 %
Pendiente en tramo mayor 300 m.	5%
Pendiente en rampas (pasos elevados.)	15% máximo
Radios de giro recomendados	15 km/h=5m; 25 Km/h=10m; 30 km/h=20m; 40km/h=30m
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles (doble sentido)	1,80 m.
Ancho de carriles (un sentido)	1,20 m.
Radio mínimo de esquinas	3 m.
Separación con vehículos	Mínimo 0,50 m; recomendable 0,80 m.
Aceras	Mínimo 1,20 m.

**Articulo.119.- Facilidades de tránsito.** La Municipalidad a través de la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, la Dirección Municipal de Tránsito, Transporte terrestre y Vial y la Dirección de Obra Vial y Obras Pública, revisarán las normas que permitan ejecutar las distintas facilidades de tránsito, en base al Plan de movilidad pertinente, y los estudios específicos sobre vialidad y transporte

Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5.40 m. y una ochava de 10 m. de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3 m., la longitud de transición debe tener 25 m. como mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14 m.

El cálculo de la longitud de transición mínima, se calculará con la siguiente fórmula:

$$Lt = \text{Ancho de carril de viraje} \times \text{Velocidad (Km/h)} 6,6$$

Los redondeles distribuidores de tráfico deberán tener radios mínimos de acuerdo a la siguiente tabla:

Radio del redondel (m.)	1 vehículo pesado	1 vehículo pesado + 1 liviano	1 vehículo pesado + 2 livianos
5	7.6	11.7	

8	7.1	11.2	
10	6.7	10.8	
12	6.5	10.3	
14	6.2	10.1	
24	5.5	9.4	13.3
26	5.4	9.3	13.2
28	5.4	9.2	13
30	5.3	9.1	12.9
50	5	8.8	12.6

Los intercambiadores de tránsito deberán diseñarse de tal modo que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso, y su número corresponda a una previsión de tráfico de por lo menos 20 años.

**Articulo.120.- Pavimentos.** Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes" 001-2000.

**Articulo.121.- Curvas de retorno.** Siempre que se disponga de una adecuada solución a la fluidez de la red de alcantarillado, se pueden considerar curvas de retorno en vías locales no continuas para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente.

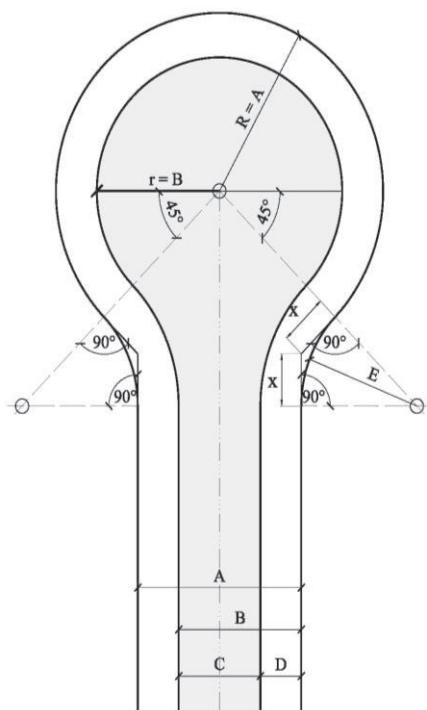
Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente:  $r = c+a$  donde:

c = significa ancho de la calzada vehicular

a = ancho de una acera

r = radio de curva del bordillo

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1.25 veces el radio de la curva de retorno.



**A = R = Ancho de vía**

R = radio externo

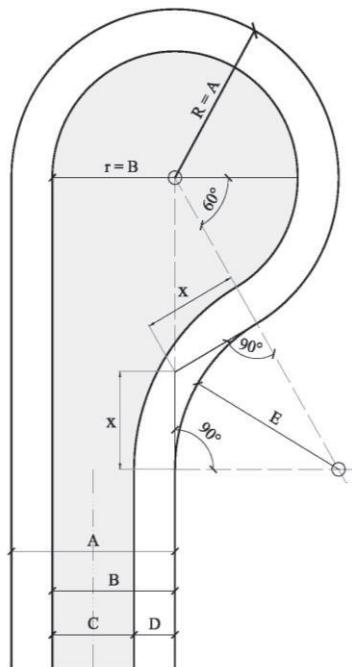
$$B = r = C + D$$

r = radio interno

C= ancho de calzad

D = ancho de acera

E = radio de contracurva



**A = R = Ancho de vía**

R = radio externo

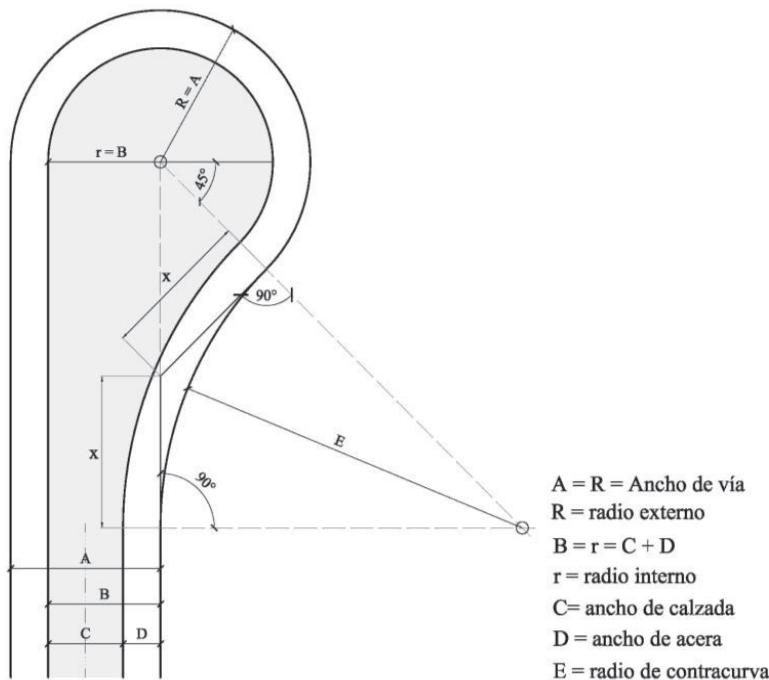
$$B = r = C + D$$

**r = radio interno**

C= ancho de calzada

D = ancho de acera

E = radio de contracurva



**Articulo.122.- Derechos de vías.** - Deberán sujetarse a lo dispuesto en la Ley del Sistema Nacional de Infraestructura Vial y Transporte Terrestre, a las disposiciones del Ministerio de Transporte y Obras Públicas mediante Acuerdo y a los estudios, recomendaciones viales del PUGS o realizados por la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas, o quien haga sus veces, y en base a lo que determine la normativa Nacional.

**Articulo.123.- Área de protección especial y afectación.** - Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:

Servicio	Área de Protección
Línea de alta tensión (138 KW)	desde el eje 10 m.
Línea de alta tensión (menos de 46 KW)	desde el eje 8 m.
Acueductos de red principal	desde el eje 10 m.
Canal de Riego	desde el borde 15 m.
SOTE/OCP	Desde el eje 15 m.

## SECCIÓN 5

### ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**Articulo.124.- Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos.** Todo proceso de habilitación de suelo o fraccionamiento contempla áreas verdes y equipamiento comunitario, que corresponderá como mínimo al quince por ciento (15%) calculado del

área útil urbanizable del terreno, destinado para áreas verdes, el equipamiento podrá ocupar hasta el cincuenta por ciento de la superficie entregada para zonas verdes.

En áreas consolidadas los bienes de dominio y uso público y áreas verdes podrán ser cambiados de categoría a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos.

Las excepciones y condiciones a este artículo se regularán observando lo dispuesto en el Artículo 424 del COOTAD.

## **SECCIÓN 6** **ARBORIZACIÓN URBANA**

**Articulo.125.- Criterios morfológicos de manejo.** Es importante tener en cuenta la forma externa del árbol al momento de intervenir en diseños del paisaje urbano o bien cuando se busca un determinado comportamiento de la especie arbórea ante las influencias del medio ambiente.

Todo proyecto público - privado debe generar o considerar los rubros de mantenimiento preventivos para la seguridad de los transeúntes.

En lo posible considerar que las especies vegetales sean de la localidad.

El manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende:

### **a. PORTE**

De acuerdo al diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo, el porte de los árboles puede clasificarse en:

- Pequeño: diámetros de copa menores a 2.50 m.
- Mediano: diámetros entre 2.50 y 5.00 m.
- Alto: diámetros mayores a 5.00 m.

El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte.

El tamaño de la raíz y la copa del árbol determinan la distancia de separación de siembra entre árboles. En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es: alto, distancia entre ejes de 10 a 15 m.; mediano de 5 a 7.5 m; bajo, mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

### **b. FORMA**

La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos: Forma de palma, Esférico, Ovalado horizontal, Cónico, Globular y Ovalado verticalizado

El tipo formal adecuado para un determinado sitio, depende de los efectos estéticos y funcionales que se persigan.

### c. PERMANENCIA

Existen especies de árboles que pierden su follaje total o parcialmente a diversos intervalos de tiempo. En función de la permanencia del follaje, se pueden clasificar a los árboles en dos tipos: De hoja permanente y De hoja caduca

En los sitios de la ciudad donde se requiere la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia o no del follaje es importante al momento de elegir una especie adecuada.

**Articulo.126.- Criterios de manejo técnico ambientales.** Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

#### a. SIEMBRA

Dependiendo del entorno inmediato, el árbol puede sembrarse directamente en el suelo o confinarse en “matera”.

Siembra con matera: Es necesario cuando el árbol que se va a sembrar está cerca a elementos construidos como: construcciones viales superficiales (adoquinados, pavimentos, asfaltos), construcciones subterráneas (sótanos, muros de contención, cimientos), edificaciones, si el árbol es de mediano porte y está ubicado a 2 m. de la misma, si el árbol es de alto porte y está ubicado a 4 m. de la edificación, redes de servicio público.

El objetivo de la matera es el de inducir el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad tal que no afecte a las construcciones circundantes.

Las características de la siembra con matera son:

- Debe ser un cajón de concreto reforzado.
- El diámetro mínimo será de 1.20 m. para árboles de alto porte y de 0.80 m. para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren matera.
- La matera se prolongará en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural. Su profundidad mínima será de 1.50 m.
- En la superficie, se proveerá de una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera.

La matera deberá rellenarse con el siguiente material:

- 1/3 de tierra fértil
- 1/3 de materia orgánica descompuesta
- Fertilizante
- Una capa de piedra bola de 0.30 a 0.35 m. mínimo de espesor

Se debe sembrar árboles con una altura mínima de 1.50 m. Para el trasplante se debe podar el árbol y conformarse un “pan de tierra”, alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo.

El material de relleno de la materia debe quedar firme, pero sin compactar; el árbol debe fijarse a un tutor (3 x 0.07 m. de diámetro).

Siembra Natural: Para la siembra natural, el manejo del árbol es similar al descrito con anterioridad. La excavación para la siembra natural, se realiza con anticipación y debe ser adecuada al tamaño del pan de tierra, el promedio es de 1.20 m. de diámetro, una profundidad mínima de 0.60 m. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

#### **b. CRECIMIENTO**

Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo.

Los árboles plantados en un entorno agresivo, que se encuentra afectado por la contaminación y los desafueros de los peatones, requieren un crecimiento rápido a fin de superar en los primeros años de vida los embates del medio ambiente.

El tipo de crecimiento, así como la calidad de desarrollo, son función de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo sustentante.

En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

- Crecimiento lento: 15 años
- Crecimiento medio: 5 a 15 años
- Crecimiento rápido: 1 a 5 años

#### **c. MANTENIMIENTO**

Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores o frutos pesados que caen dejando el suelo circundante sucio y resbaloso, presentando un peligro para el peatón especialmente para el no vidente. Estas especies deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.

En caso de que las raíces afloren a la superficie o interfieran con instalaciones subterráneas, se procederá a realizar el tratamiento correspondiente de las raíces, bajo la supervisión de la Dirección de Gestión Ambiental.

#### **d. COMPATIBILIDAD CON OTRAS ESPECIES**

En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectan el entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.

**e. COMPORTAMIENTO EN EL MEDIO AMBIENTE URBANO**

Es importante conocer el comportamiento del árbol ante el medio ambiente urbano, esto evita una serie de problemas, como es la disposición de especies arbóreas que son resistentes a las plagas, a la contaminación, manipulación de los peatones. Por ejemplo, la corta vida útil de una especie, tiene consecuencia en el costo económico y ambiental que implica su reemplazo.

**f. FRUTO, INFLORESCENCIA, AROMA**

Cuando por razones ornamentales se plantan árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos. Este requerimiento es obligatorio para todo tipo de cobertura vegetal urbana.

Al utilizar árboles que presenten floración, debe conocerse la permanencia de la misma. Al diseñar ejes arborizados en función al colorido de sus flores, que son perceptibles a nivel del paisaje urbano pocos días al año, presentando el tiempo restante una apariencia muy diferente a la concebida originalmente.

El efecto positivo que genera el aroma de ciertas especies vegetales es recurso valioso para utilizar en áreas de la ciudad en donde el aire se encuentra viciado por malos olores: industrias, ríos, quebradas contaminados.

**Articulo.127.- Criterios de manejo urbano, zonas viales.** La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50 m. Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m. La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a "tresbolillo", es decir con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes. Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de mata, la misma debe profundizar hasta hacer contacto con el suelo natural.

**Articulo.128.- Criterios de alternativas apropiadas de vegetación urbana.** - Recomendamos ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones. Se deberá utilizar enredaderas tipo hiedras (plateadas, bicolores, etc.), buganvillas y otras

que tengan flores y emitan aromas agradables. En terrazas, si se crean microclimas adecuados, se pueden utilizar enredaderas que produzcan frutos comestibles, arbustos o plantas de la zona.

## SECCIÓN 7 ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

### PARÁGRAFO 1 CLASIFICACIÓN DEL MOBILIARIO URBANO

**Articulo.129.- Clasificación.** Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- Elementos de comunicación: mapas de localización, informadores de temperatura y mensajes, carteleras locales y publicidad.
- Elementos de organización: mojones, paraderos, tope llantas, estacionamientos de bicicletas y semáforos.
- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parases, esculturas y murales.
- Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
- Elementos de servicio: bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- Elementos de comunicación:
  - Son los elementos que identifican y describen las referencias de los diferentes elementos históricos de la ciudad (monumentos, hitos arquitectónicos y urbanos, y elementos de la cultura del lugar). Estas referencias constarán en elementos fijos cuya proporción será correspondiente al elemento que será descrito. Estos elementos serán aprobados por la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal conjuntamente con la Dirección de Cultura, Turismo y Patrimonio.
  - Los elementos relacionados informadores de temperatura y mensajes, carteleras locales y en general relacionados con publicidad se mencionan y regulan de conformidad con el libro correspondiente al Espacio Público de este Código
- Elementos De Organización:

#### a. MOJÓN

Se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías:

- Mojón bajo: buscan proteger al peatón del vehículo.

- Mojón mediano o banca: define áreas y protege al ciudadano; puede ser utilizado adicionalmente como un elemento de descanso.
- Mojón alto: protege, ornamenta espacios. Eventualmente puede ser utilizado como elemento de iluminación baja de los lugares públicos.

El diseño de los mojones puede prever argollas para la instalación de cadenas fijas o removibles.

Deberán localizarse a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas.

En los casos de cruces peatonales, los mojones se ubicarán próximos a los pasos cebra.

Los mojones demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.

Su diseño debe ser cuidadoso y su fabricación en materiales que garanticen la máxima durabilidad y resistencia a los impactos.

**b. PARADA PARA TRANSPORTE PÚBLICO (referencia NTE INEN 2 246 y 247 y NTE INEN 2 292:2000)**

Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

El diseño específico de las paradas como su localización debe obedecer a un plan general de movilidad y transporte público, articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público.

Debe ser implantada próxima a los nodos generadores de tráfico como escuelas, fábricas, hospitales, terminales de transportes, edificios públicos, etc.

En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1.80 m. por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características de la parada:

- Es una estructura fija.
- Es un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público.
- Debe contar con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos: niños, ancianos, enfermos, hombres y mujeres.

- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras.

Referencias de implantación:

- 25 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
- 0.90 del borde interior del bordillo (proyección de la cubierta).
- La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00 m. de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

### **c. ESTACIONAMIENTOS DE BICICLETAS**

Deberán situarse próximos a los accesos peatonales de edificios públicos y privados, a no más de 5,00 m., de este. No deben obstruir la circulación peatonal y entradas y salidas de público

Deben estar separados y diferenciados del parqueo vehicular y contar con señalización e identificación visible

El estacionamiento tendrá una dimensión mínima de 0.80m x 1.90m

Los soportes deben tener una altura 0.80m y al menos 0.30m de longitud y deben ser de materiales adecuados (tubos de aluminio o acero) para resistir la intemperie y deben estar adecuadamente anclados de preferencia sobre una losa de hormigón. Los soportes deben tener separación de 0.80 m entre ellos.

### **d. ESTACIONAMIENTOS DE MOTOS**

Se ubicarán en lugares cercanos al acceso principal separado y diferenciado del parqueo vehicular.

Contarán con señalización e identificación visible

Observaran como dimensión mínima 1 m x 2,00 m. En vías arteriales urbanas se ubicarán en los sitios demarcados para el efecto en zonas azules o sitios definidos por la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal y la Dirección Municipal de Tránsito, Transporte y Seguridad Vial.

- Elementos de señalización:

#### **a. SEMÁFOROS (REFERENCIA NTE INEN 2 314:2000)**

Requisitos generales:

- Los semáforos peatonales deberán estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirvan de guía a las personas con deficiencia sensorial.

- El botón pulsador deberá contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braile, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.
- La variación de frecuencia de las vibraciones, y de la señal acústica, deberán indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.
- Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Requisitos específicos:

- El poste de sujeción del semáforo deberá colocarse a 0.60 m. del bordillo de la acera, siempre que el ancho libre restante de esta, sea igual o superior a 0.90 m. Si es inferior, deberá ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2.40 m. del nivel de la acera.
- Los soportes verticales de los semáforos deberán tener sus cantes redondeados. El tono acústico de cambio de señal deberá tener un sonido inicial de 2kHz e ir disminuyendo en frecuencia a 500Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.
- La señal vibratoria que indica no cruzar deberá tener un pulso de repetición de 0,52 Hz, y la señal que indica cruzar, deberá tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales, el pulsador para accionar el cambio de la luz, deberá situarse a una altura entre 0.80 m. y 1.20 m. desde el nivel del piso terminado.
- El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0.10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm. y 55 mm. de diámetro.

Elementos de Ambientación:

## b. LUMINARIAS

Consideraciones para el diseño:

- El poste y la luminaria deberán considerarse como elementos integrales del diseño.
- La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan a través de la iluminación.
- La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida.
- El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.

Tipos y dimensiones:

Las luminarias utilizadas en el espacio público se pueden agrupar en siete categorías:

**Poste central.** - Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes. La altura del poste supera los 15 m. y la separación entre poste y poste está entre 30 y 33 m.

**Poste central doble:** Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 m. La separación entre postes está entre los 30 y 33 m.

**Poste Lateral:** Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m. aproximadamente.

**Luminaria unilateral o central:** Utilizada para la iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques. La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5 m. y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m. aproximadamente.

**Aplique:** El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones es recomendable para vías estrechas o zonas históricas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación.

La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2,50 m. La distancia entre las luminarias es variable.

**Lámpara suspendida central:** Se usa como en el caso anterior en áreas históricas y comerciales. La altura mínima que se coloca la luminaria es de 2,50 m. para interiores y de 4,50 m. para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.

**En bolardo:** Este tipo de luminarias es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público.

Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda la iluminación de grandes espacios públicos.

**Parámetros de diseño:**

- El tipo de foco utilizado, debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos.
- Presencia de arborización; tipo de follaje y porte.
- Presencia de mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión, transparencia, creación de sombras.
- Características del entorno construido: edificaciones y pavimentos.
- Las intenciones a nivel de la estética y la conformación del paisaje urbano.

#### **c. BANCAS (REFERENCIA NTE INEN 2 314:2000)**

Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple). Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.

Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1.20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0.45 m. de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.

Deberán tener una forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Altura	0,40 m.	0,45 m.
Ancho	0,30 m.	0,40 m.
Longitud	1,80 m.	2,40 m.

El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, deberá ser aprobada por la Dirección de Gestión de Territorio deberá responder al plan de imagen urbana del sector.

#### **d. ÁRBOLES (REFERENCIA NTE INEN 2 314:2000)**

Todos los árboles y plantas que se encuentran aledaños a las circulaciones peatonales deben estar dotados de suficiente cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.

El tronco, ramas y su follaje, no deberán invadir el área peatonal en una altura mínima de 2.20 m. medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

Los árboles ubicados en el interior de las áreas de circulación peatonal deberán estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m. medido desde el borde de su alcorte o jardinera.

Las jardineras que se ubiquen fuera de la banda de equipamiento deberán estar señalizadas con cambio de textura en el piso, en un ancho de 0.90 m. hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.

El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0.90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no deberá extender su follaje por fuera del perímetro de la misma.

En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deberán colgar su vegetación por debajo de 2.20 m. de altura, medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

#### e. PROTECTOR DE ÁRBOL

Puede ser fabricado en varios materiales: varilla, pletina, tubo metálico, madera, materiales que aseguran la debida protección y mantenimiento del árbol.

Como componente del mobiliario urbano debe cuidarse que su diseño y resultado estético sea compatible con los demás elementos de mobiliario.

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Altura	0,90 m.	1,60 m.
Radio	0,50 m.	2,00 m.

#### f. MONUMENTOS Y ESCULTURAS

Su localización responderá a su calidad, magnitud e importancia dependiendo de cada lugar específico en el que va a ser implantado, con el objeto de recuperar espacios deteriorados o sin interés público.

Su diseño deberá responder a una concepción integral del espacio público, analizando detalladamente el lugar en el que va a ser implantado y la dotación de los elementos que lo acompañan, con el objeto de evitar su localización aislada o extraña al lugar. Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deberán ser presentados a la Dirección de gestión de Territorio y a la Dirección de Cultura, Turismo y Patrimonio para su revisión y aprobación.

El proceso de aprobación empezará con la solicitud privada o motivación pública, una vez recibida o generada la solicitud, se enviará a la Dirección de gestión de Territorio, y Dirección de Cultura, Turismo y Patrimonio a fin de que en un plazo no mayor a 15 días formen una mesa técnica y se emita un informe favorable conjunto, con el cual se puede iniciar la obra. En la ejecución se observará la normativa urbana pertinente de ocupación del espacio público mientras dure la intervención.

#### g. RELOJ

Es un elemento que puede situarse en calles, avenidas, plazas, plazoletas, parques y edificios públicos de especial significación para la ciudad.

El reloj digital a más de informar la hora, da a conocer la temperatura local, está compuesto por un panel luminoso de dos caras, en general montado sobre un soporte metálico.

Condiciones:

- Cuando se instale un reloj en el espacio público debe observarse lo siguiente:
  - Se localizan en lugares de fácil visualización y cuidando no obstaculizar el libre tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
  - Los mensajes publicitarios que se inserten, deben estar de acuerdo a las normas estipuladas en la Ordenanza correspondiente.
  - El borde inferior del panel deberá estar entre los 2,50 m. y 2,80 m. de altura del piso. El borde superior deberá estar a una altura máxima de 5,00 m.
  - La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser obligatoriamente subterránea.
  - La distancia entre este elemento y otro de uso publicitario, deberá ser equivalente a un radio de 50 m.
  - Se dará preferencia a las vías sin arborización.
- Distancias relativas de localización:
  - Teniendo como referencia el eje de la columna:
    - 5,00 m. de otro elemento de categoría similar.
    - 15,00 m. de otro elemento de gran tamaño (kioscos, cabinas).
    - 5,00 m. del eje del tronco de un árbol.
    - 0,50 m. del eje de la columna al filo del bordillo, guardando una distancia mínima de 0,20 m. del extremo del panel al filo del bordillo.

Dimensiones:

El diseño, dimensiones y ubicación del reloj deben ser conocidas por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos.

#### a. FUENTES Y SURTIDORES DE AGUA

Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas y malecones como elementos organizadores e identificadores de los diferentes lugares de la ciudad.

Los surtidores de agua pueden contar con diferente presión de agua y pueden ser iluminados con luces de color.

Los diseños y localización, deben ser presentados a la, para su aprobación.

Elementos de servicios:

**b. CABINAS Y KIOSCOS PARA VENTAS Y FACILIDADES TURÍSTICAS.**

Se condicionará su implantación en los siguientes sitios:

- En parques ubicados sobre corredores de uso múltiple, cuidando que el mueble para ventas cumpla con los índices de ocupación previstos en esta normativa.
- En corredores de actividad múltiple, con una distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 1,60 m.
- Bajo puentes vehiculares, en los siguientes casos:
  - Cuando forma parte de un eje de actividad múltiple.
  - Cuando es parte de la estructura fija del sistema de transporte público.
- En malecones, de acuerdo a un diseño que permita continuidad visual entre el río y la ciudad.
- En bulevares, localizados hacia la franja interior de este, del lado contrario a la vía. No podrán ocupar más del 25% del ancho útil del boulevard

El diseño, localización y las dimensiones serán determinados por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos.

Elementos de salud pública e higiene:

**a. BATERÍAS SANITARIAS PÚBLICAS**

Su instalación no debe obstruir el espacio público.

Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que puede estar entre los 200 m. y 500 m.

Los baños pueden ser localizados en:

- Zonas viales: en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.
- Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.
- Parques: de acuerdo a la zonificación particular de cada parque.
- Balnearios: podrán implantarse unidades de duchas sobre deck de madera, complementados con una unidad sanitaria tanto para hombres como para mujeres.

El baño público es un elemento de uso individual, ya que no es conveniente tener unidades para más de una persona a la vez, por la volumetría resultante y el impacto urbano que ella genera.

Por razones higiénicas se recomienda en casos en que fuere posible el uso de una silla turca, sin que sea obligatorio, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario (la silla turca no está diseñada para minusválidos). Todos los baños públicos deberán cumplir con las medidas adecuadas para personas con discapacidad.

Su limpieza debe realizarse mediante el uso de un fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpие el interior del módulo, pocos segundos después de accionar el fluxómetro.

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Altura	3 m.	3.50 m.
Ancho	1,20 m.	1,60 m.
Longitud	2,00 m.	2,60 m.

Los diseños y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas.

#### **b. BASUREROS PÚBLICOS (REFERENCIA NTE INEN 2 314:2000).2010-2017**

La separación de los basureros está en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto.

En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero por manzana.

Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a una altura máxima de 0.80 m. sobre el piso terminado.

Si el basurero tiene apertura en la parte superior, esta debe estar a una altura máxima de 0.80 m medida desde el nivel del piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0.70 m. y 0.90 m.

Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

### **SECCIÓN 8 SEÑALIZACIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS**

**Articulo.130.- Señalización (referencia NTE INEN 2 239:2000).** Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos

y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

#### Tipos de señales:

Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos se debe utilizar siempre lo indicado en las NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:

- Visuales; deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo, deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.
- Táctiles; deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.
- Sonoras; deben ser emitidas de manera distingible e interpretable.

#### Ubicación:

Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1.40 m).

Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2.10 m.

Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0.80 m. y 1.00 m.

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas invidentes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1.00 m. antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.

**Señales de alarma:** Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptibles. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 db y nunca deben exceder los 100 db.

**Articulo.131.- Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2 291:2010).** Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y

privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

#### **a. REQUISITOS GENERALES**

Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), deberá contemplar en su diseño, los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2 239, 2 240, 2 241 y 2 242.

#### **b. REQUISITOS ESPECÍFICOS**

Cruces en vías, plazas y parques:

En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deberán estar diferenciadas, con el símbolo universal y estar de acuerdo con la NTE INEN 2 240.

Las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar incorporadas dentro de las zonas peatonales establecidas en el “Reglamento de señales, luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito” vigentes y en el CPE INEN 16 partes 1, 2 y 3.

Si la señalización horizontal no existiere, no sea suficiente o no cuente con la visibilidad adecuada, ésta se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

Espacios de concurrencia masiva:

Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas deberá contemplar en su diseño los espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo a la NTE INEN 2 248.

Los espacios de estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida, deberán estar ubicados en los lugares más próximos a las puertas de acceso.

### **SECCIÓN 9 REDES DE INFRAESTRUCTURA**

#### **PARÁGRAFO 1 GENERALIDADES**

**Articulo.132.- Alcance.** Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, e instalaciones

de gas centralizado establecidas por los organismos competentes, y someterse a la aprobación previa de éstos. Dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

Las urbanizaciones, además, se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Tena.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad, las redes de infraestructura terminadas y en funcionamiento al 100% para su aceptación.

**Articulo.133.- Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica.** Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por los respectivos entes públicos encargados. Los proyectos deberán cumplir con los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

## **PARÁGRAFO 2 ENERGÍA ELÉCTRICA**

**Articulo.134.- Redes de distribución de energía eléctrica.**

### **a. CAMPO DE APLICACIÓN**

El contenido de la normativa sobre redes de distribución de energía eléctrica, se encuentra orientado hacia el diseño de las redes de distribución en proyectos nuevos urbanísticos que se incorporen al sistema de la CNEL EP como parte del sistema de ampliación del área de suministro.

El campo de aplicación se limita a aquellas instalaciones típicas que puedan asociarse con la distribución eléctrica en áreas residenciales o comercio- residencial, con densidades de carga bajas y medias.

El diseño de instalaciones asociadas con áreas comerciales, industriales o de uso múltiple, que puedan tener densidades de carga medias y altas y que requieren soluciones especiales, deberá ser consultado a la Empresa pertinente.

En el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, como por la incorporación de nuevos abonados.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada. Cuando la demanda sobrepase la capacidad máxima instalada, la CNEL EP, realizará en las instalaciones existentes las ampliaciones y/o modificaciones necesarias, a costo de los usuarios.

Los valores de carga instalada y consumo de energía deberán ser revisados periódicamente hasta que éstos sean confirmados y/o modificados en base a resultados de estudios de demanda por parte de la CNEL EP, pero fundamentalmente en sujeción a datos estadísticos que ésta elabore y/o conforme. En todo caso se efectuarán las consultas respectivas a los organismos pertinentes.

### **b. DISTANCIAS DE SEGURIDAD A LÍNEAS DE SERVICIO ELÉCTRICO**

Fajas de seguridad

Voltaje (kV)	Ancho de la faja
69	16 m. ( 8 m. a cada lado del eje)
138	20 m. (10 m. a cada lado del eje)
230	30 m. (15 m. a cada lado del eje)
500	60 m. (30 m. a cada lado del eje)

Estas distancias se aplican bajo las siguientes condiciones:

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

Las empresas eléctricas distribuidoras podrán declarar en casos especiales franjas de servidumbre cuando se justifique por razones de naturaleza técnica, social o ambiental, en zonas rurales.

Distancias excepcionales para franjas de servidumbre:

Voltaje (kV)	Ancho de la franja

34,5 < V <= 46	16 m.
13,8 < V <= 34,5	12 m.
13,8	6 m.

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

#### Distancias mínimas de la línea a la vegetación

La siembra de especies dentro de las franjas de servidumbre (banano u otros cultivos) se puede realizar, siempre que se mantenga una distancia mínima (d) desde el conductor más bajo hacia la parte superior de la vegetación o cultivo en edad adulta, aplicando los siguientes valores:

- Voltajes iguales o inferiores a 69 kV, d= 4 m;
- Voltaje superior a 69 kV hasta 230 kV, d= 6 m; y,
- Voltajes mayores a 230 kV, d= 9 m.

#### Distancias verticales de seguridad

Distancias (m) / Voltaje (V)	Conductores		Partes rígidas energizadas no protegidas (barras)	
	0 a 750 V	750 V-22 kV	0 a 750 V	750 V-22 kV
Vertical arriba o abajo de techos o proyecciones no accesibles a personas	3,2	3,8	3,00	3,6
Vertical arriba o abajo de techos, cornisas y balcones, fácilmente accesibles a personas	3,5	4,1	3,4	4,0

Para voltajes mayores a 22 kV, las distancias de seguridad especificadas en la Tabla que precede se deberán incrementar 0,01 m por cada kV en exceso de 22 kV, y realizar una corrección de 3% por cada 300 m de altura, a partir de los 1000 m sobre el nivel del mar. Para tal efecto se aplicará la siguiente fórmula:

$$Dv = Do + (0,01 * (Vn - 22)) \times (1 + 0,01 Xfc)$$

Donde:

Dv = Distancia vertical

Do = Distancia vertical de seguridad indicada en la Tabla

Vn = Voltaje fase-fase nominal del conductor

Fc = Factor de corrección a partir de los 1000 m., sobre el nivel del mar

Donde fc = 0 si es menor a 1000 msnm; fc = 3 desde 1000 msnm hasta 1300 msnm, fc = 6 desde 1300 msnm hasta 1600 msnm y, así sucesivamente por cada 300 m.

Distancias horizontales de seguridad (DH)

Las distancias en reposo (HR) de la Tabla que sigue son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento, se podrá utilizar los valores de las Tablas subsiguiente.

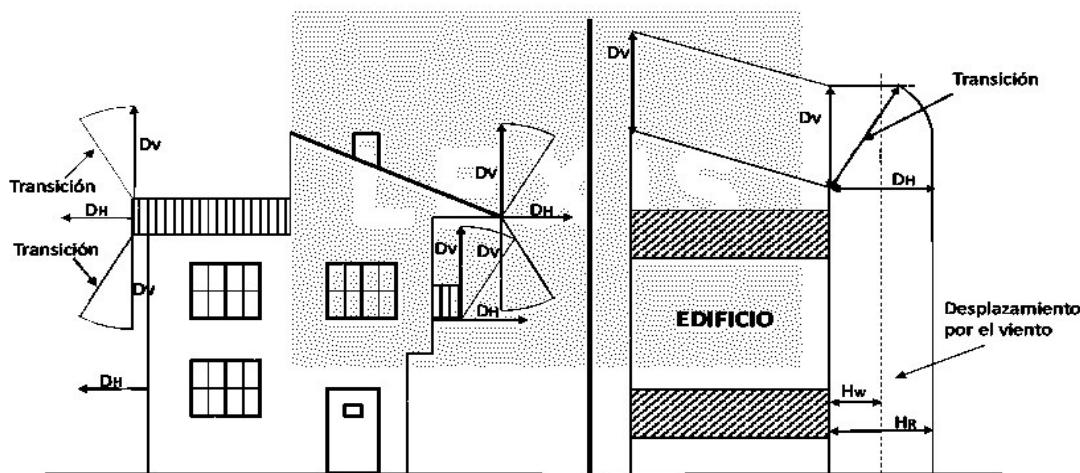
Voltaje de la línea	Distancia de seguridad horizontal HR, de conductores en reposo (m)
0 a 750 V	1,7
750 V a 22 kV	2,3
Mayores a 22 kV	$Hr = 2,3 + 0,01 * (V - 22)$ Donde V se encuentra en kV

Voltaje de línea	Distancia de seguridad horizontal Hw, en el caso de desplazamiento por viento
0 a 750 V	1,1
750 V a 22 kV	1,4
Mayores a 22 kV	$Hw = 1,4 + 0,01 * (V - 22)$ Donde V se encuentra en kV

Para el caso de instalaciones de avisos publicitarios, letreros giratorios u otros similares, el propietario deberá coordinar con el titular de la línea involucrada, el cumplimiento de las distancias mínimas de seguridad.

Transición entre distancia horizontal (Dh) y vertical (Dv)

La distancia horizontal (DH) y la distancia vertical (Dv), representan la separación entre el conductor y la edificación, como se ilustra en la Figura siguiente:



Fuente: National Electric Safety Code.

Donde:

Dv = Distancia de seguridad vertical

Dh = Distancia de seguridad horizontal, la cual corresponderá a HR o Hw en función del viento

Hr = Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor está en reposo.

Hw = Distancia mínima de seguridad horizontal requerida cuando el conductor es desplazado hacia la edificación por acción del viento.

#### Distancia de conductores a otras estructuras de soporte

Los espacios libres de conductores eléctricos que pasen próximos a otras estructuras de soporte, tales como estructuras de soporte de señales de tráfico, estructuras de iluminación vial, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancias no menores que las siguientes:

	Con viento		Sin viento
Horizontal (m)	0 <= V <= 750 V	750 < V <= 22 kV	0 <= V <= 50 kV
1,1		1,4	1,5
Vertical (m)	0 < V <= 22 kV		0 kV <= V <= 50 kV
	1,4		1,7

#### Distancia de seguridad para vías de tránsito

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas respecto a vías de tránsito de personas y vehículos; y superficies con agua. Las distancias de seguridad mínimas para este caso, son las indicadas en la Tabla siguiente:

Vías y superficies bajo los conductores	Nivel de voltaje	
	0 <= V <= 750 kV	750 < V <= 22 kV
Vías de tránsito de vehículos	5,0	5,6
Aceras o caminos accesibles sólo a peatones	3,8	4,4
Aguas donde no está permitida la navegación	4,6	5,2
Aguas navegables con una superficie de:	Mayores a 0,08 km <sup>2</sup>	5,6
	Mayor a 0,08 hasta 0,8 km <sup>2</sup>	8,1
	Mayor a 0,8 hasta 8 km <sup>2</sup>	9,9
	Sobre 8 km <sup>2</sup>	11,7
		12,3

Las distancias se aplican bajo las siguientes condiciones:

La condición que ocasione la mayor flecha final: temperatura en los conductores de hasta 50 Grados Centígrados, sin desplazamiento de viento, o la temperatura máxima del conductor para la cual fue diseñada la operación de la línea sin desplazamiento de viento, cuando esta temperatura es mayor de 50 Grados Centígrados.

Para voltajes mayores a 22 kV, las distancias de seguridad especificadas en la Tabla 7 se deberán incrementar 0,01 m por cada kV en exceso de 22 kV, y realizar una corrección de 3% por cada 300 m de altura, a partir de los 1 000 m sobre el nivel del mar. Para tal efecto se aplicará la siguiente fórmula:

$$Dv = D0 + (0,01 * (Vn - 22)) X (1 + 0,01 X fc)$$

Donde:

Dv = Distancia vertical

D0 = Distancia de seguridad indicada en la Tabla que precede

Vn = Voltaje fase-fase nominal del conductor

fc = Factor de corrección a partir de los 1000 m sobre el nivel del mar

Donde fc = 0 si es menor a 1000 msnm; fc = 3 desde 1000 msnm hasta 1300 msnm, fc = 6 desde 1300 msnm hasta 1600 msnm y, así sucesivamente por cada 300 m.

Distancias de seguridad para líneas de alto voltaje en zonas urbanas o áreas industriales

Para líneas de transmisión con voltaje nominal superior a 40 kV que crucen zonas urbanas o áreas industriales, y para las cuales las construcciones existentes imposibilitan dejar la franja de servidumbre correspondiente, se deberá construir la línea aérea bajo los siguientes requisitos:

- a. Cumplir los límites permisibles para los campos eléctrico y magnético establecidos para público en general en la normativa ambiental vigente;
- b. Cumplir los niveles de ruido acústico establecidos en la normativa ambiental vigente.
- c. Cumplir las distancias de seguridad, teniendo en cuenta los máximos movimientos de acercamiento a la edificación que pueda tener el conductor, estas distancias se deben medir entre la proyección vertical más saliente del conductor y el punto más cercano de la edificación.

En caso de que no sea factible cumplir con los requisitos antes señalados, se podrá optar por la instalación de cables subterráneos.

Para la construcción de nuevas líneas de alto voltaje que obligatoriamente crucen instalaciones e infraestructura de transporte de hidrocarburos o agua, las empresas de distribución o trasmisión de energía eléctrica deberán respetar las distancias de seguridad que correspondan, las cuales se determinarán técnicamente, en coordinación y de acuerdo, con las instituciones y empresas involucradas.

Se prohíbe el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo bajo las líneas de transmisión y distribución.

### **PARÁGRAFO 3 TELEFONÍA**

**Articulo.135.- Redes de telefonía.** Para telefonía regular en caso de que se prevea la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo en todas las nuevas urbanizaciones, las empresas públicas o privadas de telefonía, regular, celular y energía eléctrica instalarán sus redes a nivel subterráneo. En caso de red de telefonía fija la instalación es facultativa en los proyectos de urbanización y subdivisión.

En proyectos nuevos de construcción o rehabilitación de edificios, el cableado para telefonía, de ser el caso, se debe realizar a través de una tubería prevista exclusivamente para estructura de telecomunicaciones.

En edificios existentes que no cuentan con infraestructura para telecomunicaciones, los cables que la instalación de equipo demande, deberán tenderse por ductos de instalaciones, canaletas o tubería adecuada por espacios comunes del edificio o por zonas no visibles. En las fachadas de los edificios, hacia el espacio público, los cables deberán extenderse bajo canaletas de color similar al de la edificación o por la inserción de tubería adecuada para infraestructura de telecomunicaciones.

### **PARÁGRAFO 4 AGUA POTABLE**

**Articulo.136.- Sistema de abastecimiento de agua potable**

- a. Dotación: Estará sujeta a la dotación prevista por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado
- b. Abastecimiento: Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, o en caso de autoabastecimiento de una fuente específica propia, el mismo que deberá ser aprobado por la empresa respectiva.
- c. Red de Distribución: El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones es de exclusiva responsabilidad de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, para lo cual el proyectista de la urbanización solicitará a la empresa la aprobación del diseño y presupuesto de la red.
- d. Período de Diseño: Para establecer el período de diseño se tomarán en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que se van a utilizar. Pero en ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período menor a 30 años.
- e. Caudales de Diseño: Las redes de distribución deben tener capacidad para transportar la condición que resulte más crítica entre la demanda máxima horaria, y la demanda máxima diaria más los caudales de incendio.
  - Demanda Máxima Diaria =  $1.35 * \text{Demanda Media Anual}$
  - Demanda Máxima Horario =  $2.06 * \text{Demanda Media Anual}$
- f. Caudal de Incendio: Los caudales de incendio para cada red de distribución se considerarán de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se indica en el cuadro siguiente:

Población de la zona de la presión (miles)	Caudal de incendio	Nº de incendios
10-20	12	1 en el centro (C)
20-40	24	1 en C
40-60	2x24	1 en C y 1 en periferia (P)
60-120	3x24	1 en C y 1 en P

- h. Velocidades: No hay limitaciones para velocidad mínima, preferiblemente deberán ser del orden de 1,00 a 1,50 m./seg. La velocidad máxima no deberá exceder de 3,00 m./seg., en la condición de mayores caudales en la tubería.
- i. Presiones: La presión mínima en la red principal deberá ser 15 mca. Y, en las redes secundarias de 10 mca. En extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 mca.

- j. La presión estática máxima no deberá exceder los 60 mca. En caso en que se exceda el valor de 60 mca., si no hay posibilidad técnica/económica para abastecer el sector de otra zona, deberá instalarse válvulas reductoras de presión.
- k. Hidrantes: Se colocará de manera que un hidrante cubra un radio de 100 m., esto implica que deberá colocarse cada 200 m. alternados en calles paralelas. Serán de diámetro de 3" o 4" y deberán estar alimentados por tuberías de 3" o 4" como mínimo respectivamente.
- l. Diámetro Mínimo: El diámetro mínimo estará determinado por la necesidad de abastecer hidrantes, por lo tanto, será de 3" para abastecer estos. Podrán, sin embargo, colocarse tuberías de 2" en tramos menores de 100 m., siempre y cuando no se requiera instalar hidrantes sobre ellos o en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión.
- m. Materiales: En la red de distribución se utilizará tubería de acero, para aquellas mayores de 12" y podrá utilizarse PVC para diámetros menores o iguales a 12". La presión de trabajo será de 1.25 Mpa.
- n. Profundidad: Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 m. sobre su corona.

Es obligatorio para la Empresa eléctrica, notificar y planificar con la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal las nuevas redes de distribución en los sectores urbanos del cantón Tena.

**Articulo.137.- Conexiones Domiciliarias.** Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, la tubería puede ser de cobre, polietileno y se realizará una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, la misma que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.

## PARÁGRAFO 5 ALCANTARILLADO

**Articulo.138.- Sistema de alcantarillado.** Las aguas residuales de las áreas urbanas de todo el cantón Tena, deberán integrarse al sistema de alcantarillado público existente. En caso de su inexistencia, los diseños de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se sujetarán a las disposiciones y normas técnicas de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, Dirección de Gestión Ambiental y Consejo Nacional de Recursos Hídricos del Ministerio del Ambiente

### a. PLANIFICACIÓN

a.1.- En general el sistema de alcantarillado es de tipo separado, que estará constituido por:

- Colectores principales y secundarios ubicados en a  $\frac{1}{3}$  de la vía, o en el eje de uno de los carriles de la vía, si esta es de dos o más carriles
  - Redes terciarias ubicadas en las aceras, la cual deberá contar con una caja de registro domiciliaria por predio.
  - Pozos de revisión, los cuales deberán ubicarse a las distancias establecidas en la normativa vigente.
  - Conexiones domiciliarias, corresponden a las instalaciones comprendidas desde la descarga interior del predio hasta la caja de registro de la red pública. Esta deberá garantizar el flujo hacia la descarga pública y considerar las pendientes mínimas establecidas en la normativa vigente,
  - Estructuras de separación, aliviaderos, disipadores de energía, pozos de salto y estructuras de descargas.
  - Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).
  - Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.
- a.2.- Si el proyecto de asentamiento es junto a ríos y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.
- a.3.- Para asegurar el buen funcionamiento del sistema el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona:
- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles
  - Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para aguas lluvias y sanitarias
  - Deficientes trazados altimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
  - Pasajes muy estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.
  - Espacios verdes sin ingreso
- a.4.- Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o área privada. En este caso deberá implementarse una calle o pasaje.
- a.5.- El sistema de sumideros se diseñará ya sea de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación dependerá del caudal a recoger, pero en ningún caso será menor a los diseños que al respecto mantiene la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado. La tubería entre

el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm., para una pendiente mínima de 2%, en caso que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, el urbanizador debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

### b. CAUDAL DE DISEÑO

Los sistemas de alcantarillado serán separados (aguas servidas y pluviales); y se diseñarán con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas más el caudal de aguas lluvias, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia en donde se ubique el proyecto y a los parámetros de diseño determinados por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo).

Los períodos de retorno en años serán:

- Redes secundarias 10 años
- Redes principales 15 años
- Colectores interceptores 25 años
- Estructuras especiales 50 años
- Redes para las zonas suburbanas 5 años

El Método Racional se aplicará en cuencas con una superficie de aporte de hasta 200 hectáreas. El uso de otros métodos de cálculo para la determinación de caudales pico deberá ser justificado.

Únicamente con la aprobación de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, se podrá hacer cambios a estos períodos de retorno.

- Población de diseño

Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico.

- Período de diseño

Se tomará en cuenta la calidad y duración de los materiales y equipos que van a utilizarse. En todo caso, como mínimo se considerará un período de 25 años para las redes de alcantarillado y de 30 años para descargas, emisarios y colectores.

- Áreas de aportación

Se considerarán áreas de aportación aquellas zonas aledañas a las tuberías de recolección y aquellas áreas contribuyentes (incluyendo un área adicional a la periferia de la urbanización) determinadas de acuerdo a la topografía y características del terreno. El escurrimiento compuesto, o el CN para el método SCS se sujetará a los parámetros de diseño establecidos por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.

- Velocidades

Para asegurar adecuados efectos de auto limpieza, la velocidad mínima de los conductos, para caudal sanitario, será de:

Velocidad mínima a tubo lleno	0,90 m/s
Velocidad mínima de autolimpieza (Para Q sanitario)	0,40 m/s
(*) La velocidad máxima de diseño en tuberías de hormigón	6 m/s
(*) Velocidad máxima de diseño en colectores de hormigón armado, $f'_c = 210$ kilos/cm <sup>2</sup> .	6 m/s
Tuberías termoplásticas o PVC	9 m/s

Para valores superiores a los indicados en (\*) se proyectará y diseñarán estructuras hidráulicas de disipación de energía que permitan pasar de régimen supercrítico a régimen subcrítico a la salida de dichas estructuras.

- Coeficiente de escorrentía

Se considerarán para el Método Racional los coeficientes de escorrentía siguientes:

- 0.70 m. para centros urbanos con densidad de población cercana a la saturación y con calles asfaltadas.
- 0.60 m. para zonas residenciales de densidad  $D > 200$  hab/Ha
- 0.55 m. para zonas con viviendas unifamiliares,  $150 < D < 200$
- 0.50 m. para zonas con viviendas unifamiliares,  $100 < D < 150$
- 0.40 m. para zonas con viviendas unifamiliares,  $D < 100$
- 0.40 m. para zonas suburbanas con población dispersa.

En los casos que el urbanizador demuestre que se puede utilizar otro coeficiente, se sujetará a la aprobación de la Autoridad competente, según sus normas y especificaciones técnicas.

- Pozos de revisión con estructuras cilíndricas o troncocónicas

Sólo en casos especiales serán cuadrados, con paredes hormigón, con tapas circulares de hierro fundido y escalerillas de ascenso, a 0.40 m.

La profundidad mínima será de 1.50 m. y se colocarán al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

La máxima distancia entre pozos será de 80 m., debiendo el consultor considerar pozos intermedios entre puntos de intersección de los ejes de las vías en los tramos de fuerte pendiente o marginales. La topografía definirá los puntos de intersección, los cuales

coincidirán con los pozos implantados en el diseño. Para colectores de área mayor a dos (2) metros cuadrados, la distancia entre pozos puede ser de hasta 150 m.

Los pozos de revisión se sujetarán a los diseños que proporcionará la Empresa, previstos en los establecidos para: diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos de quebradas.

Se consideran diseños especiales en hormigón armado: los pozos implantados sobre colectores, los pozos mayores de 4.50 m. de profundidad y pozos con estructuras de disipación de energía.

Los pozos de salto interior se aceptarán para tuberías de hasta 300 mm. de diámetro y con un desnivel máximo de 0.70 m. Para caídas superiores a 0,70 hasta 4,00 m., debe proyectarse caídas externas, con o sin colchón de agua, mediante estructuras especiales, diseñadas según las alturas de esas caídas y sus diámetros o dimensiones de ingreso al pozo, para estas condiciones especiales, se deberá diseñar las estructuras que mejor respondan al caso en estudio justificando su óptimo funcionamiento hidráulico-estructural y la facilidad de operación y mantenimiento.

En todo caso, podría optimizarse estas caídas, diseñando los colectores con disipadores de energía: como tanques, gradas, rugosidad artificial u otros, que necesariamente deben ser aprobados por la Autoridad competente.

- Conexiones domiciliarias

Las conexiones domiciliarias se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1.50 m. a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm. o mayor, conforme a los requerimientos del urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45° a 60° y una pendiente entre el 2% y 11%. Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con los lotes de la urbanización y están correlacionadas con las áreas de aporte definidas en el proyecto.

Para las conexiones domiciliarias se podrá utilizar tubería de hormigón centrifugado, asbesto cemento, o PVC, según el material de la tubería matriz a la cual se va a empatar.

- Tratamiento

En caso que la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado lo solicite, el urbanizador determinará los usos actuales del agua de las quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario deberá solicitar a la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, el requerimiento o grado de tratamiento, que será diseñado por un ingeniero sanitario.

Para caudales sanitarios menores de 0.5 l/s se aceptarán fosas sépticas, con su respectivo campo y fosa de infiltración, para caudales mayores deberá diseñar otro tipo de tratamiento como tanques Imhoff, tanques anaeróbicos u otro sistema que garantice un efluente depurado.

- Cuerpo receptor y descarga

La descarga final depurada, a través de un sistema de depuración de efluentes, se transportará mediante colector o emisario al sitio y tipo del cuerpo receptor que será designado por la Empresa pertinente. Deberá considerar que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia los interceptores sanitarios públicos.

Con carácter general no podrán efectuarse vertidos de sustancias corrosivas, tóxicas, nocivas o peligrosas, ni de sólidos o desechos viscosos susceptibles de producir obstrucciones en la red de alcantarillado o en las estaciones de depuración o vertidos de sustancias que den olor a las aguas residuales y no se elimine en el proceso de depuración.

La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado podrá exigir instalaciones de pre tratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos según la normativa de la Empresa.

En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se deberá justificar ante la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y la Dirección de Gestión Ambiental sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, con el fin de proteger y no contaminar cursos de agua y medio ambiente del sector, conforme lo indicado en este literal.

## PARÁGRAFO 6

### INSTALACIONES DE GAS COMBUSTIBLE PARA EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL, COMERCIAL O INDUSTRIAL

**Articulo.139.- Características.** Dimensiones y distancias mínimas que se deben cumplir las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial y/o industrial, así como las exigencias mínimas de los sitios donde se ubiquen los artefactos o equipos que consumen gas combustible, observarán las disposiciones establecidas en la norma NTE INEN 2-260-2010.

La responsabilidad del manejo del gas en las instalaciones antes señaladas es del proveedor del gas combustible.

## TÍTULO SEGUNDO

### NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

#### CAPÍTULO I

##### COMPONENTES

###### SECCIÓN 1

###### DE LAS FACHADAS

**Articulo.140.- Características.** Las Fachadas de los edificios deben ser construidos con materiales que garanticen privacidad al interior y protección ante los eventos climáticos como la lluvia, calor y viento. Todas las fachadas observarán las alturas asignadas por el PUGS y deberán contar con acabados, revestimiento o pintura que contribuyan al mejoramiento de la imagen urbana.

**Articulo.141.- Culatas.** Todas las culatas de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

###### SECCIÓN 2

###### DE LOS RETIROS Y CERRAMIENTOS

###### PARÁGRAFO 1

###### RETIROS

**Articulo.142.- Retiros frontales.** Los retiros frontales serán encespados y arborizados, al menos en un 30% de su superficie. En ningún caso se permitirá la ocupación de estos retiros con edificaciones, salvo losas de garaje o garitas de vigilancia.

**Articulo.143.- Retiros laterales.** Son áreas libres que no pueden ser ocupadas cuando la determinación de cada Polígono de Intervención Territorial así lo defina conforme el tipo de implantación.

###### PARÁGRAFO 2

###### CERRAMIENTOS

**Articulo.144.- Cerramientos.** Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura mínima de 2 metros y máxima de 3,80 metros.

Los cerramientos frontales en construcciones existentes podrán tener una altura máxima de 2.50 metros. En proyectos de obra nueva los cerramientos podrán ser aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico. En el caso de lotes esquineros, respetarán las condiciones establecidas en este artículo y el radio de curvatura en cada esquina.

Los solares no edificados en el área urbana deberán cerrarse y para el efecto utilizarán materiales sólidos, por excepción se podrá aceptar estructura con malla galvanizada, con una altura mínima de 2 metros. Una vez que el terreno cuente con la edificación o paralelo a la construcción de la misma, el propietario podrá construir el cerramiento de hormigón o material de construcción de uso definitivo según como estime conveniente y de acuerdo a lo establecido en el párrafo anterior. En ningún caso, en los solares, baldíos o con edificaciones ubicados en el área urbana podrán construir cerramiento de latillas, zinc, alambre de púas, u otros tipos de material similar.

Los solares en el área rural deberán delimitarse con cerramientos construidos con materiales vernáculos, vegetación o alambre, debiendo ser tratados de tal forma que su acabado se integre al entorno del sector., para lo cual se deberá obtener la respectiva licencia urbanística.

Dependiendo de la tipología de edificación, la Dirección de Gestión de Territorio previo informe técnico favorable permitirá la construcción de cerramientos de mayor altura, siempre y cuando se garantice la estabilidad del mismo.

Los cerramientos existentes tendrán el plazo de un año para adaptarse a la normativa vigente en este artículo.

### **PARÁGRAFO 3 PORTALES**

**Articulo.145.- Continuidad.** En las zonificaciones que tienen la tipología sobre línea de fábrica con portal, las edificaciones obligatoriamente deberán incluir portales a lo largo de la o las vías, el diseño y edificación deberá garantizar la continuidad de la movilidad peatonal, así como garantizar accesibilidad universal. Respecto a la acera el portal podrá implantarse con una altura entre 18 a 20 cm. Los portales obligatoriamente tendrán 2,50 metros de profundidad y 3,00 metros mínimo libres de altura. Los estándares técnicos para ocupación y uso del portal serán determinados por la Dirección de Gestión de Territorio.

**Articulo.146.- Actividades económicas en portal.** - En los portales se permitirá únicamente el uso temporal de actividades y publicidad siempre y cuando no constituyan una limitación a la circulación peatonal.

### **PARÁGRAFO 4 VOLADIZOS**

**Articulo.147.- Disposiciones.** Los voladizos se atenderán a las siguientes disposiciones:

En las zonificaciones con retiros frontales y /o aisladas se respetará el retiro y se permitirán voladizos en una dimensión de 1,50 m. a partir del primer piso. En los lotes cuya zonificación sea en línea de fábrica, se permitirán voladizos con ocupación de ambientes interiores de

hasta 1,00 metros, a partir del segundo piso. No se permitirán voladizos para esta zonificación, de ningún tipo, cuando las vías sean menores de 6 metros, pasajes peatonales y escalinatas. Los balcones se retirarán 3 metros de la medianera. En ningún caso se aceptarán voladizos que estén sobre la calzada.

En todos los casos el área de construcción máxima de las edificaciones, no superará el COS Total fijado por la zonificación respectiva.

En las edificaciones con retiros, laterales y posteriores mínimos, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles como: jardineras, quiebra soles, chimeneas, etc., hasta un ancho máximo de 0,80 metros.

### **SECCIÓN 3 TRANSFORMADORES**

**Articulo.148.- Características.** Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, con acceso independiente para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa eléctrica Ambato, siempre que no sea factible su instalación en torre (poste) o que no se trate de cámaras modulares compactas.

### **SECCIÓN 4 ALTURA DE EDIFICACIÓN, OCUPACIÓN DE RETIROS Y EXCAVACIONES**

**Articulo.149.- Altura, ocupación y excavación.** Todas las construcciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de la edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

Se considera altura de edificación máxima a la que corresponde desde el nivel de la acera hasta la losa de cubierta o cumbre más altos, la misma que será correspondiente tanto en número de pisos como en distancia vertical.

La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

En terrenos planos, la altura de edificación se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables que se encuentren parcial o totalmente sobre el nivel de la acera; para el cálculo del COS se contabilizará únicamente los locales habitables.

En terrenos con pendiente positiva o negativa, no se podrán realizar excavaciones que superen el 60% de su área. La edificación deberá solucionarse en volúmenes aterrazados, cuya longitud horizontal mínima será de 3 metros y máxima de 15 metros en dirección de la pendiente.

La altura de edificación se medirá en cada volumen de aterrazamiento, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al 50% del COS reglamentario y/o que sobresalga parcial o totalmente del nivel natural del terreno.

Dentro del volumen de aterrazamiento conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán ubicarse locales habitables y no habitables hasta un máximo de dos pisos de altura.

Los traslapes y superposiciones producidas por el aterrazamiento no se contabilizarán en la sumatoria de pisos y en el cálculo de la altura de edificación.

En estos casos igualmente, el establecimiento del COS contabilizará todos los locales habitables.

En terrenos con usos residenciales con pendientes positivas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle.

Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

En terrenos con usos residenciales con pendientes negativas y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá desarrollarse por el interior del edificio. El retiro lateral podrá utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

En terrenos con usos mixtos con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratarlo como prolongación de la acera y su uso será público. Preferentemente deberá efectuarse el desbanque necesario a fin de que la acera y el retiro frontal tengan niveles similares.

En terrenos con usos mixtos, con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

La cubierta del retiro frontal ocupado en el subsuelo será de uso privado.

Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores al 30%, para la ejecución de proyectos será necesario un estudio específico del suelo, de los desbanques y

taludes, que presentará previamente el interesado Dirección de OOPP y a la Dirección de Riesgos y Seguridad ciudadana, para su aprobación.

En toda excavación se deberá obligatoriamente prever la construcción de muros de soporte.

Los casos no contemplados en los párrafos anteriores de este artículo, se sujetarán a lo que dispone el PUGS, en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación, COS y COS Total.

## SECCIÓN 5 DIMENSIÓN DE LOCALES

**Articulo.150.- Dimensiones.** Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del 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.

### PARÁGRAFO 1 ALTURAS

**Articulo.151.- Altura de locales habitables.** La altura mínima de entrepiso de locales habitables medida desde el piso terminado hasta el cielo raso será de 2,80 m. La altura máxima de los locales habitables será de 3,50 m, tomada desde el Nivel de piso, hasta la cara superior de la losa terminada.

**Articulo.152.- Altura de locales comerciales.** Máximo 3,5.

**Articulo.153.- Altura de locales en sótanos.** Los sótanos no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo 194.

### PARÁGRAFO 2 PROFUNDIDAD

**Articulo.154.- Profundidad de los locales habitables.** La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a la ventana de luz y ventilación no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 m.

## SECCIÓN 6 ÁREA ÚTIL

**Articulo.155.- Cálculo del área útil en edificaciones.** Para el cálculo se excluyen las áreas de servicios comunitarios tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, bodegas, ductos de basura y de instalaciones, los estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelo. Además, no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunitario establecidas por las normas municipales.

## SECCIÓN 7 ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

**Articulo.156.- Locales habitables y no habitables.** Para los efectos de este Código, serán considerados locales habitables los que se destinan a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudios y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baño, de lavar, de planchar, despensas, repostería, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos, sótanos y similares.

### PARÁGRAFO 1 LOCALES NO HABITABLES

**Articulo.157.- Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables.** Todo local no habitable, podrá iluminarse y ventilarse artificialmente a través de otros locales, pudiendo estar ubicados entonces al interior de la edificación, pero deberán cumplir con lo estipulado en el Código, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas y prevención de incendios.

### PARÁGRAFO 2 LOCALES HABITABLES

**Articulo.158.- Áreas de iluminación y ventilación en locales habitables.** Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior.

Todo local habitable tendrá una capacidad de renovación de aire de un volumen por hora sin necesidad de abrir ventanas. En los locales habitables, en los que se vicien el aire, por causas distintas a la respiración, se dispondrá de un volumen de aire interior cuando menos de 10 m<sup>3</sup>. por persona, de modo que la capacidad volumétrica se calculará de acuerdo al número máximo de personas que puedan permanecer en el local. Sin embargo, dicha exigencia podrá sustituirse por medios mecánicos de renovación permanente de aire.

El área mínima total de ventanas, para iluminación será del 20% de la superficie útil del local.

El área mínima para ventilación será del 0,33% de la superficie útil del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

**Articulo.159.- Casos especiales.** Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

- Los locales destinados a oficinas, localizados hacia una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz.
- Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

Para el efecto se podrá instalar aire acondicionado de acuerdo a lo prescrito en la NTE INEN 2495 -2012.

### **PARÁGRAFO 3 LOCALES BAJO CUBIERTA**

**Articulo.160.- Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta.** Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminadas y ventiladas naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3,00 m.

Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

A través del área de servicio

**Articulo.161.- Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio.** Únicamente los dormitorios de servicio con un área de 6,00 m<sup>2</sup> y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

- Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que la altura útil de la habitación.
- Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3.00 m.

**Articulo.162.- Cubiertas de estructura liviana sobre losas.** No se considerará como computable las cubiertas de estructura liviana que se desarrollen con el fin de evitar infiltraciones en la losa.

Si se realizan obras de cercado o habilitación de las áreas de la terraza que tenga cubierta liviana, estas contarán como un piso adicional y deberá obtener los permisos de ordenación y zonificación en cuanto a parámetros de altura, COS total y análisis que garantice la resistencia estructural.

#### **PARÁGRAFO 4 VENTANAS**

**Articulo.163.- Ventanas (referencia NTE INEN 2 312:2001).** Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- a. Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interiores y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.
- b. La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- c. La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable, y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

#### **PARÁGRAFO 5 POR DUCTOS**

**Articulo.164.-** No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.08 m<sup>2</sup> con un lado mínimo de 0.20 mts.

La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.

En todos los casos, el ducto que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobreponerse del nivel de ésta, una altura de 1,00 m. como mínimo.

#### **PARÁGRAFO 6 PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN**

**Articulo.165.- Condiciones mínimas.** 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.

**Articulo.166.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables.** Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9,00 m<sup>2</sup>, en construcciones hasta 2 pisos y de 12 m<sup>2</sup> para construcciones de más de 2 pisos, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor 3,00 metros, hasta una altura máxima de cuatro pisos.

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

**Articulo.167.- 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 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,00 m., hasta una altura máxima de tres plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

**Articulo.168.- Cobertura de patios.** No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales y de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones del presente Código y que no afecten a locales habitables.

**Articulo.169.- Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación.** En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por este Código.

**Articulo.170.- 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 de este código.

**Articulo.171.- 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.

**Articulo.172.- Accesos a patios de iluminación y ventilación.** Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

**Articulo.173.- Muros en patios de iluminación y ventilación.** 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.

## **PARÁGRAFO 7** **VENTILACIÓN MECÁNICA**

**Articulo.174.- Ventilación mecánica.** Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a. Lugares cerrados y ocupados por más de 50 personas y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3,00 m<sup>3</sup>. 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.

Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

## **PARÁGRAFO 8 EN EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES**

**Articulo.175.-** La ventilación de locales habitables en edificaciones industriales y comerciales como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc., podrán efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de éstas será del 8% de la superficie de piso del local.

La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos los que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.

Los locales comerciales que tengan accesos por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0.30m<sup>2</sup>. Cuando estos locales se destinen a preparación y venta de alimentos, preparaciones (eléctricas, ópticas, calzados), talleres fotográficos, lavado en seco y otros usos que produzcan olores o emanaciones, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

Los locales que por su actividad comercial o industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas, no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas. En casos en que se justifique, podrán construirse pozos de ventilación o de luz de dimensiones inferiores a las reglamentarias, con el propósito de producir una ventilación o iluminación auxiliar del local que lo requiera.

## **SECCIÓN 8 CIRCULACIÓN DE INTERIORES Y EXTERIORES**

### **PARÁGRAFO 1 AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS**

**Articulo.176.-** Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público.

**Articulo.177.- Agarraderas.** Las agarraderas tendrán secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deberán ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse.

Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

**Articulo.178.- Bordillos.** Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0.20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deberán estar provistas de bordillos de material resistente, de 0.10 m. de altura. Los bordillos deberán tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.

**Articulo.179.- Pasamanos.** La sección transversal del pasamano deberá permitir el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción deberá ser mayor o igual a los 50 mm. Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deberán ser colocados uno a 0.90 m. de altura, recomendándose la colocación de otro a 0.70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del piso terminado. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50 mm.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deberán ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.

Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

Los pasamanos deberán resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m<sup>2</sup>. Si el pasamano es público incrementar un 30% a esta resistencia.

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 elemento de 0.10 m. de ancho.

En escaleras de emergencia, el pasamano deberá estar construido con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

## **PARÁGRAFO 2 RAMPAS**

**Articulo.180.- Rampas fijas (Referencia NTE INEN 2 245:2000).** Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

- Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.
- Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

**Dimensiones de Rampas:**

Longitud Pendiente máxima (%)

Sin límite de longitud	3.33
Hasta 15 metros	8%
Hasta 10 metros	10%
Hasta 3 metros	12%

- La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.
- Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:
  - El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.
  - Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m.
  - Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.

- Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el batido de la puerta y/o ventana.
- Características generales:
  - Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.
  - Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.
  - Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244
  - Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m.(ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.
  - El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2 243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2 239.

### **PARÁGRAFO 3 ESCALERAS**

**Articulo.181.- Escaleras (Referencia NTE INEN 2 247:2000).** Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

- a. Los edificios de dos o más pisos deberán tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aun cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios de alojamiento temporal, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, para cumplir con las funciones de seguridad en casos de emergencia.
- b. Las escaleras estarán distribuidas de tal modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia
- c. Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Usos	Ancho libre mínimo
Edificios públicos escalera principal (en caso de dimensión mayor a 3.00 proveer pasamanos intermedios)	1.50 m
Oficinas y comercios	1.20 m
Sótanos, desvanes y escalera de mantenimiento	0.80 m

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m<sup>2</sup>. de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

Superficie total por planta	Ancho mínimo de escalera
Hasta 600 m <sup>2</sup>	1.50 m
De 601 a 900 m <sup>2</sup>	1.80 m
De 901 a 1.200 m <sup>2</sup>	2.40m 0 dos de 1.20m

Las

dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula  $2ch+h= 0.64$  m., donde ch= contrahuella y h= huella. en edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella será de 0.28 m.

- a. El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera.
- b. Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares.
- c. Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.
- d. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.
- e. La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.05 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.
- f. Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

**Articulo.182.- Escaleras de seguridad.** Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos del Cantón Tena lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad las mismas que se sujetarán a lo dispuesto referente a prevención contra incendios

#### PARÁGRAFO 4 GALERÍAS

**Articulo.183.- Galerías.** Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m. de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción del ancho deberá aumentarse en 1.00 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30 m. y el ancho mínimo de 6 m.

## **PARÁGRAFO 5 CORREDORES O PASILLOS**

**Articulo.184.- Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2 247:2000).** Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público.

Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras.

Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.20 m., en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m.

Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.05 m. de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 0.90 m.

Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3.00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10 % de la extensión del corredor o pasillo.

En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.

Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el artículo referente a escaleras de esta Sección.

a. Características funcionales en edificios de uso público

El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como la instalación de señalización adecuada, debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en casos de emergencia.

El espacio de circulación no se debe invadir con elementos de cualquier tipo. Si fuese necesario ubicarlos, se instalarán en ampliaciones adyacentes. Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado. No se admite tratamientos de la superficie que modifique esta condición.

Los elementos, tales como equipo de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared.

El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, para elementos como equipos de emergencia, extintores, etc., se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas no videntes y de baja visión.

## SECCIÓN 9 ACCESOS Y SALIDAS

**Articulo.185.- 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.

### PARÁGRAFO 1 DIMENSIONES MÍNIMAS

**Articulo.186.-** Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en lo referente a prevención contra incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m<sup>2</sup>, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a. Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b. Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.
- 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 y,
- d. Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

## PARÁGRAFO 2 SEÑALIZACIÓN

**Articulo.187.-** Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo de Normas por Tipo de Edificación, deberán señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

## PARÁGRAFO 3 PUERTAS

**Articulo.188.- Puertas (Referencia NTE INEN 2 309:2001).** Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deberán cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

**Articulo.189.- Dimensiones.** Las puertas deberán tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.05 m.

El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión.

Se deberá respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de batido y ancho de paso.

**Articulo.190.- Puertas automáticas.** Las puertas de apertura automática deberán estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

**Articulo.191.- Detector de piso.** Las alfombras o moquetas de activación deberán ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

**Articulo.192.- Puertas giratorias.** Este tipo de puerta no es accesible para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta giratoria, debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

**Articulo.193.- Agarradera.** Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deberán ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas

deben tener una barra horizontal ubicada entre 0.80 m. y 1.20 m. del nivel del piso terminado.

Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deberán equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0.30 m., este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

**Articulo.194.- Zócalo.** Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.

**Articulo.195.- Puertas corredizas.** Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.

**Articulo.196.- Puertas con cierre automático.** Los usuarios de silla de ruedas y otros con movilidad reducida tienen dificultad para usar puertas con cierre automático. La fuerza exigida para abrir las puertas deberá reducirse tanto como sea posible. Los edificios públicos preferiblemente deben tener puertas automáticas corredizas.

**Articulo.197.- Identificación de la puerta.** Las puertas y marcos deberán ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado.

Las puertas de vidrio deberán ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se deberán emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas.

Los accesos a un edificio deberán estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio para las personas con baja visión.

Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, deberá dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre deberá ser de 1.20 adicional al batido de la puerta.

Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.

Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m.

No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

#### **PARÁGRAFO 4 VESTÍBULOS**

**Articulo.198.-** Las edificaciones que sobrepasen los 500 m<sup>2</sup>. de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m<sup>2</sup>., cuyo lado mínimo será de 3.00 m. Por cada 500 m<sup>2</sup>. Adicional a eso, 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.

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 10 ASCENSORES Y ELEVADORES**

##### **PARÁGRAFO 1 ALCANCE Y OBLIGACIONES**

**Articulo.199.- Alcance.** Cumplirán con las normas de esta Sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

**Articulo.200.- Obligación de contar con ascensores.** Dispondrán por lo menos de un ascensor las edificaciones que cuenten con más de cuatro pisos que se considerará desde el subsuelo en caso de existir.

En instituciones públicas y comerciales se debe garantizar accesibilidad universal a partir de rampas en todos los pisos; ascensores o montacargas desde el tercer piso.

**Articulo.201.- Pisos que se excluyen del cálculo de la altura.** Se permitirá excluir en el cálculo de la altura para instalación de ascensores los siguientes pisos:

- a. 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 fiestas
  - Planta superior de unidades de vivienda dúplex

**Articulo.202.- Características de los ascensores.** El número, capacidad y velocidad de los ascensores se estimará en función del tipo de edificación, del uso de suelo, estimación de usuarios, capacidad de transporte y tiempo de espera. Los tableros de control de ascensores y las instalaciones eléctricas, se instalarán de acuerdo a las específicas técnicas de cada fabricante.

**Articulo.203.- Vestíbulo De Ascensores (Referencia NTE INEN 2 299:2000).** Requisitos que deben cumplir los ascensores instalados en edificios de uso público

Características generales:

El piso de ingreso al ascensor deberá estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1.20 m. x 1.20 m.

El espacio para embarque y desembarque deberá tener un área mínima de 1.50 m. x 1.50 m. 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 batido de la puerta.

**Articulo.204.- Condiciones del cubo de ascensores.** Los cubos pozos o cajas de ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. No se adosarán ni interior ni exteriormente a chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios.
- b. Las cajas de los ascensores de pasajeros deberán ser cerradas en todos sus costados, sin otras aberturas que las puertas de acceso a los pisos.
- c. La caja del ascensor podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra, para iluminación, ventilación o señalización; los conductores eléctricos deberán instalarse en tubería de acero afianzada sólidamente a los muros de la caja, salvo el cable flexible que une la instalación eléctrica de la cabina con los conductores fijos.
- d. No se permitirá instalar en los muros interiores de la caja de ascensores ningún otro conductor eléctrico fuera de los especificados en el inciso anterior, ni cajas de

- empalme, así como ningún otro conductor de instalaciones ajenas a las del ascensor.
- e. Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alternados, puertas de emergencia.
  - f. No se usarán los cubos de ascensores como medio de ventilación de locales ajenos a los mismos.
  - g. El cubo debe prever medios o sistemas que eviten la acumulación de humo o gases calientes en casos de incendio.
  - h. Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en su mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.
  - i. Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendio.
  - j. El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no puede ser utilizado como depósito de basura.
  - k. El foso debe construirse o recubrirse con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua y cimentarse para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
  - l. En el pozo y foso, no deben existir elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza, que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
  - m. Sólo personas debidamente autorizadas puedan ingresar al cubo para realizar trabajos de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor.

#### **Articulo.205.- Sala de máquinas.**

- a. Será destinada exclusivamente a su finalidad específica, no será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos.
- b. La altura de la sala de máquinas no podrá ser inferior a 2,40 m. para ascensores de velocidad igual o superior a 2,00 m./seg.
- c. La estructura será diseñada de acuerdo con las características requeridas por el fabricante.
- d. Deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Deben protegerse de vapores nocivos y humedad
- e. Si la construcción del piso de la sala de máquinas no fuera capaz de resistir directamente las cargas transmitidas por la maquinaria, ésta se montará sobre vigas metálicas o de hormigón armado, empotradas en la estructura del edificio. El piso o las vigas de soporte de las máquinas se supondrá solicitada por una carga equivalente al peso de todos los aparatos que descansen sobre ellas, más dos veces la carga máxima suspendida (ascensor).

- f. El acceso será siempre por zonas de libre paso pertenecientes a servicios comunes del edificio. El acceso y la sala de máquinas debe ser iluminado por dispositivos eléctricos instalados permanentemente.
- g. Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m. o lo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de máquina.
- h. Las puertas serán incombustibles, provistas de cerradura que sólo puede abrirse sin llave desde el interior.
- i. El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo al indicado en la Sección “Circulaciones en las construcciones”, con tramos de hasta 15 contrahuellas.
- j. Se permitirá el uso de escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor de 1,20 m.

**Articulo.206.- Condiciones de cabina.** Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso hacia el vestíbulo de ascensores.
- b. Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar y la marca de fábrica. Este aviso se expresará con letras no menores de 6.5 mm.
- c. El área de la cabina de todo ascensor de pasajeros estará en función de la capacidad del mismo.
- d. El sistema operativo del ascensor no debe permitir que la puerta se abra mientras esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.
- e. El sistema operativo del ascensor no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
- f. Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
- g. Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema auto soportante.
- h. Toda cabina de ascensor debe tener iluminación adecuada e ininterrumpida durante el funcionamiento del elevador.
- i. Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática en caso de interrupción de la energía eléctrica regular.
- j. Las cabinas que tengan elementos de vidrio, como paredes o puertas, deben utilizar vidrios de seguridad.
- k. En la cabina no debe haber alarmas, ni dispositivos de seguridad sin operar, contactos de puertas puenteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.
- l. Para permitir la salida de los pasajeros en el caso de parada imprevista, debe ser posible abrir o entreabrir manualmente la puerta de cabina.
- m. Para permitir la salida de los pasajeros en el caso de parada imprevista, debe ser posible abrir o entreabrir manualmente la puerta de cabina.

- n. Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio, debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.
- o. Las dimensiones mínimas libres interiores de la cabina del ascensor deben ser 1,20 m. de fondo y 1,00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante. Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1,20 m. x 1,40 m. para permitir el libre giro de la silla de ruedas.

**Articulo.207.- Mantenimiento.** El mantenimiento de los elevadores y montacargas estará a cargo de empresas calificadas. El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo.

- a. Para asegurar la instalación y mantenimiento de elevadores, cada empresa deberá tener al menos un técnico, debidamente certificado, por la casa matriz del fabricante de ascensores para quien labora.
- b. Los organismos encargados de vigilar y hacer cumplir las disposiciones establecidas en estas Normas, es el cuerpo de Bomberos, del Cantón Tena.
- c. En caso de que no exista la presencia del representante de la casa fabricante de un ascensor, el mantenimiento de estos debe ser realizado por una de las empresas debidamente acreditadas, la misma que deberá realizar la modernización de dicho ascensor, previo un estudio técnico que garantice el mantenimiento respectivo.
- d. En todo ascensor debe colocarse, en la parte más visible de la cabina, una placa que contenga lo siguiente:
  - Marca de fábrica del ascensor.
  - Nombre de la empresa responsable del mantenimiento.
  - Teléfonos de emergencia.
- e. Cuando se lo requiera, el GAD Municipal, y Cuerpo de Bomberos, del Cantón Tena, exigirán al propietario o administrador del edificio, la presentación de un certificado actualizado, emitido por la empresa que realiza el mantenimiento, garantizando el buen estado y mantenimiento de él o los ascensores que tenga tal edificio.
- f. La copia de la certificación del correcto mantenimiento, debe ser exhibida en la parte más visible del nivel principal de ingreso.
- g. El mantenimiento preventivo se lo debe realizar periódicamente, de acuerdo a las normas establecidas por el fabricante del ascensor.
- h. Cuando se realice un trabajo de mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero de fácil visibilidad y comprensión, indicando que se encuentra en tal condición.
- i. Todo ascensor que se encuentre en mantenimiento debe estar fuera de servicio para el uso de los pasajeros.

- j. Si durante el servicio de mantenimiento se comprueba que una o más partes del ascensor no pueden ser reparadas, siendo necesaria su sustitución, ésta debe hacerse preferentemente con piezas o repuestos originales, o con partes o repuestos cuyas características técnicas sean iguales o superiores a las partes sustituidas.
- k. Si por algún motivo la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los pasajeros, el ascensor debe suspender su servicio al público; debiéndose colocar un letrero en la parte más visible del nivel principal de ingreso.

## PARÁGRAFO 2 MONTACARGAS

**Articulo.208.- Condiciones.** Los elevadores de servicio y carga, cumplirán con todo lo especificado para ascensores en lo que les fuere aplicable y con las siguientes condiciones.

- a. Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes, o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
- b. No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser sus propios operadores.
- c. Podrán desplazarse vertical y horizontalmente o de manera combinada.
- d. Los tipos inusuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones a, b y c; presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

## PARÁGRAFO 3 ESCALERAS ELÉCTRICAS

**Articulo.209.- Condiciones.** Las condiciones para instalación de escaleras eléctricas son:

- a. En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
- b. Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1.5 m.
- c. La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras, será el 75%
- d. La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0.30 y 0.60 metros/segundo.
- e. Los cálculos de las capacidades se harán con la siguiente tabla:

ANCHO DE PASAMANOS	PERSONAS POR ESCALÓN	VELOCIDAD
		0.30 M/SEG 0.60 M/SEG.
0.81 METROS	1.25	500 PER/hr. 6700 per/hr.
1.12 METROS	1.80	7200 per/hr. 9700 per/hr.

**Articulo.210.- Protecciones.** Los elevadores y escaleras para transportación vertical estarán equipados con todos los dispositivos de seguridad que proporcionen el máximo de protección a los pasajeros y la carga.

#### **Articulo.211.- Instalaciones eléctricas**

- a. Solamente los cables usados directamente en conexión con el ascensor se permiten dentro del pozo.
- b. Todos los alambres de conexión eléctrica que se encuentren dentro del pozo deben estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.
- c. Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda de energía eléctrica para los ascensores.
- d. En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un térmico (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor.
- e. La alimentación eléctrica del ascensor debe ser de carácter exclusivo y debe tener su propio medidor. Se hace notar que ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) se compartirá en este circuito.
- f. Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras.
- g. No se permitirán conexiones flojas ni rotas.
- h. En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas y terminales de conexión.
- i. El cable viajero debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con alambres que transmitan información digital.
- j. Si en el mismo ducto o cable que contiene conductores existen circuitos con diferente voltaje, todos los conductores o cables deben tener el aislamiento necesario especificado para el voltaje más alto.
- k. El constructor debe proveer, dentro del pozo, una instalación de iluminación y tomas de fuerza, ubicadas a nivel de cada piso. Lo que garantizará las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.
- l. Toda instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadamente desde el tablero de distribución.
- m. En sala de máquinas debe existir, por lo menos, una toma de fuerza polarizada por cada ascensor, que permita los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esta área.
- n. La fuente de alimentación para la iluminación de cabina, pozo y sala de máquinas debe ser independiente de la alimentación de fuerza para las máquinas.
- o. En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.
- p. Si por razones técnicas, de seguridad o de mantenimiento, se tiene que reemplazar el cable viajero, éste debe ser de mejores o al menos de las mismas características técnicas del original, no se permite remiendo de sus conductores.

## PARÁGRAFO 4 ELEVADORES INUSUALES

**Articulo.212.- Casos especiales.** Los tipos inusuales 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 su servicio a los usuarios.

## SECCIÓN 11 CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

**Articulo.213.-** Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, para lo cual deberá cumplir con todas las normas y recomendaciones de:

- a. La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC\_SE\_CG (Cargas no Sísmicas), NEC\_SE\_GC (Geotecnia y Cimentaciones), NEC\_SE\_DS\_ (Peligro Sísmico).
- b. Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC\_SE\_AC
- c. Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC\_SE\_HM (Estructura de Hormigón Armado)
- d. Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC\_SE\_MP (Estructuras de Madera)
- e. Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC\_SE\_MP (Mampostería Estructural)
- f. Se aplicará el capítulo NEC\_SE\_VIVIENDA y los demás capítulos mencionados en el literal a. para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.
- g. Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC\_SE\_RE (Riesgo Sísmico)
- h. Cuando se pongan en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

## SECCIÓN 12 PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

**Articulo.214.-** Toda edificación mayor a tres plantas o equipamiento urbano que alberga gran cantidad de usuarios, incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento de prevención mitigación y protección contra incendio, las normas INEN sobre protección contra incendio, otras existentes sobre la materia y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

Los proyectos de rehabilitación de inmuebles patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligado a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto a ellas.

## **TÍTULO TERCERO NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN**

### **CAPÍTULO I TIPOLOGÍAS**

#### **SECCIÓN 1 EDIFICACIONES DE VIVIENDA**

**Articulo.215.- Alcance.** Los artículos de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura, sin perjuicio de las disposiciones particulares o especiales que se señalan en el apartado edificaciones protegidas de este módulo.

Esta sección tiene por objeto suministrar las normas técnico constructivas de obligado cumplimiento para edificación de vivienda en el Cantón, a fin de preservar y garantizar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

Dimensiones útiles mínimas de los locales:

Local	Lado mínimo (m)	Viviendas de 1 dormitorio (m <sup>2</sup> )	Viviendas de 2 dormitorios (m <sup>2</sup> )	Viviendas de 3 o más dormitorios (m <sup>2</sup> )
Sala-comedor	2.70	13.00	13.00	16.00
Cocina	1.50	4.00	5.50	6.50
Dormitorio máster	2.70	9.00	9.00	9.00
Dormitorio 2	2.70		8.10	8.10
Dormitorio 3	2.70			8.10
Baños	1.20	2.64	2.64	2.64
Subtotal área útil mínima		28.64	38.24	50.34
Lavado secado	1.70	3.00	3.00	3.00

Dormitorio de servicio	2.00	6.00	6.00	6.00
------------------------	------	------	------	------

Las áreas útiles de dormitorios no incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuera empotrado, no será menor a 0.72 m<sup>2</sup>. De superficie en dormitorio 1 y de 0.54m<sup>2</sup>. en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0.60 m.

Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica.

A fin de procurar una adecuada protección de soleamiento directo a los ambientes con vanos acristalados y reducir la temperatura y humedad a más de considerar en el diseño la orientación de los ambientes respecto al sol y el dimensionamiento adecuado de los vanos, se puede incorporar volados, marquesinas y dispositivos de control solar como los quiebrasoles que pueden disponerse de manera externa en el vano. Estos elementos deben ser elaborados con materiales de baja conductividad para evitar la trasmisión de calor y tener una superficie de textura y color reflectante.

Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

**Articulo.216.- Altura libre interior.** La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior a 2.80 m., medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local.

En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.30 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

**Articulo.217.- Local de cocina.** Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:

Cocinas de un solo mesón: 0.90 m.

Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30 cm: 0.90 m.

Cocinas de mesones enfrentados: 1.10m.

**Articulo.218.- Baños.** Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha.

La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m<sup>2</sup> con un lado de dimensión mínima libre de 0.80 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

**Articulo.219.- Profundidad en locales de vivienda.** La profundidad de cualquier local no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.

En caso de integrarse dos o más locales, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

En locales de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

**Articulo.220.- Local de lavado y secado de ropa.** Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar, cubierto o descubierto, cuyas superficies serán:

En caso de local específico dentro de la vivienda:

- Para tres unidades independientes: lavadora automática, lavandería manual y secadora automática 3.35m<sup>2</sup>.
- Para lavandería manual y lavadora y secadora automáticas en torre 2.25 m<sup>2</sup>

En caso de local específico dentro de la vivienda colindante con pasillo:

- Para tres unidades independientes: lavadora automática, lavandería manual y secadora automática 1.70m<sup>2</sup>.
- Para lavandería manual y lavadora y secadora automáticas en torre 1.25 m<sup>2</sup>

El área de lavado y secado podrá integrarse a la cocina, siempre y cuando se prevea el equipamiento manual y automático con su correspondiente espacio de trabajo.

Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse técnicamente en función del tipo de equipo y el número de usuarios a atenderse, planificando y dotándolo de este equipamiento en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

**Articulo.221.- Puertas.** Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las siguientes dimensiones mínimas:

- Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda: 0.96 x 2.10m.
- Vano mínimo de puertas interiores: 0.86 x 2.10m
- Vano mínimo de puertas de baño: 0.76 x. 2.10 m

**Articulo.222.- Antepechos.** Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN 2 312:2000.

**Articulo.223.- Iluminación y ventilación de cocinas a través de áreas de servicio.** Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de

por lo menos 9 m<sup>2</sup>., cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3.00 m.

**Articulo.224.- Ventilación por medio de ductos.** Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos: en viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10m. con ventilación mecánica; en viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.09 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 0.20 m., en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.; en viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto tendrá como mínimo 0.60 m<sup>2</sup>. y una altura máxima de 15 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.30 m<sup>2</sup>. libre de instalaciones.

**Articulo.225.- Muros divisorios entre viviendas.** Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:

Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco:	0.12 m.
Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos:	0.10 m.
Muros de hormigón armado:	0.10 m.

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

**Articulo.226.- Separación de espacios comunitarios.** No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

**Articulo.227.- 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 12.00 m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos 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.

**Articulo.228.- 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 0.90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. de pasillo.

**Articulo.229.- Escaleras.** En viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual 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  $60 < (2ch+h) < 64$ , donde ch= contrahuella y, h= huella. En este caso, la huella no será menor a 0.28 m.

La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2.50 m.; elementos como vigas y similares no pueden situarse bajo este nivel.

**Articulo.230.- Estacionamientos.** Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva correspondiente. Sus especificaciones y dimensiones se regirán a lo dispuesto en la Sección de Edificios de Estacionamientos de esta normativa (desde Artículo 492 hasta Artículo 498).

**Articulo.231.- Áreas de espacios comunales de uso general.** En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes, jardines, juegos infantiles, recreo y estacionamiento. Estos deberán localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúan equitativamente.

**Articulo.232.- Elevadores Y/O Ascensores.** Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios a partir de cinco plantas incluidos subsuelos.

**Articulo.233.- Servicios Colectivos.** En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de los servicios colectivos: sala comunal, vivienda de conserje, caseta de guardia, baño para personal de servicios, sitios para depósitos de basura y áreas recreativas se normará de conformidad a la Sección de la declaratoria de Propiedad Horizontal.

**Articulo.234.- Normas De Estructura.** Serán sismos resistentes calculados de acuerdo a lo señalado en la Sección de edificaciones sismo resistentes. Para edificios de habitación que superen los tres pisos de altura, los entrepisos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por la Norma Ecuatoriana de la Construcción. En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos, toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones. En estos casos se deberá presentar la respectiva justificación técnica.

En lugares donde se junten dos estructuras de edificios se contará con juntas de dilatación como medida de prevención ante movimientos sísmicos y térmicos. Estas juntas deberán tener protecciones contra el agua.

**Articulo.235.- Normas de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales.** Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas serán centralizadas, en el caso de vivienda multifamiliar. Cada departamento deberá tener su medidor de agua propio, ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada célula de habitación.

En casos especiales de propiedades en condominio y teniendo en cuenta criterios de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, se permitirá, en primera etapa, tener un solo medidor. Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de pisos.

Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor.

Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda será:

Ambiente	Puntos de luz	Potencia (W)	Toma Corriente	Potencia (w)	Observaciones
Sala	1	100	1	150	1 cada 6m2
Comedor	1	100	1	150	
Cocina	1	100	1	150	*2 electrodomestic
			2	2400*	
Dormitorio	1	100	2	300	
Baños	1	100	1	150	*Ducha electica
				2500*	
Vestíbulo	1	100	1	150	1 cada 6m2
<b>TOTAL</b>	<b>6</b>	<b>600</b>	<b>9</b>	<b>5950W</b>	

Se preverá la instalación de la red telecomunicaciones, que comprenderá telefonía fija, datos, y demás servicios de infraestructura fija y móvil necesarios, de ser el caso.

Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones y deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento para la prevención y control de la contaminación por ruido. (R.O. 560 – 12/11/1990).

En todos los edificios en que la construcción esté sobre la línea de fábrica o adosada a los linderos laterales y posterior, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares, no podrán evadirse hacia los terrenos adyacentes, debiendo por lo tanto orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias deberá canalizarse en todo su recorrido, hasta la conexión con el correspondiente sistema de evacuación de aguas lluvias. Las bajantes deben ser empotradas y estar bajo la acera.

**Articulo.236.- Protección Contra Incendios.** Las edificaciones para habitación cumplirán con todas las normas pertinentes referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa.

## **PARÁGRAFO 1 RESIDENCIAS ESTUDIANTILES**

**Articulo.237.- Residencias estudiantiles.** Las residencias estudiantiles se clasifican en las siguientes tipologías:

- a. Residencias estudiantiles de más de 51 residentes
- b. Residencias estudiantiles entre 21 y 50 residentes
- c. Residencias estudiantiles entre 5 y 20 residentes

**Articulo.238.- Áreas básicas.** En todas las tipologías las residencias estudiantiles contarán con los siguientes espacios:

Generales para todas las tipologías:

- Administración: oficina administrativa financiera, baño
- Mantenimiento: vestidores con baño; bodegas para equipos y productos de limpieza.
- Comunales: lavandería y estacionamientos

En residencias estudiantiles de más de 51 residentes:

- Descanso: dormitorios simples y o dobles
- Recreación: sala de televisión; sala de Juegos,
- Estudio: sala de estudio y sala de reuniones

En residencias estudiantiles de entre 21 y 50 residentes:

- Descanso: dormitorios simples y o dobles
- Recreación: sala de televisión
- Estudio: sala de estudio

En residencias estudiantiles de entre 5 y 20 residentes:

Descanso: dormitorios simples y o dobles

Recreación: sala de televisión.

Adicionalmente, las residencias estudiantiles podrán contar con servicios, tales como: gimnasios, tiendas o locales comerciales, bodegas y otros, siempre que se encuentren localizados apropiadamente; cumplan con las dimensiones mínimas; y su la instalación sea adecuada.

**Articulo.239.- Características y dimensiones de los espacios: Los diferentes espacios de las residencias estudiantiles observarán:**

Administración: Las oficinas administrativas financieras contarán con una superficie de 2.00 m<sup>2</sup>, por cada persona y un baño con una superficie mínima de 1.68 m<sup>2</sup>

Mantenimiento: el área de vestidores, incluyendo las baterías sanitarias, contarán con una superficie de 6.00 m<sup>2</sup>, por cada persona.

Bodegas: Las bodegas para equipos y productos de limpieza contarán con una superficie de mínima de 1.05 m<sup>2</sup> por bodega.

Dormitorios Simples: Los dormitorios simples deberán contar con los siguientes espacios: una cama individual, escritorio, librero, closet, cocineta y baño.

- El área mínima para dormitorios simples será de 12 m<sup>2</sup>. La cama individual será de 1 m. de ancho por 2,00 m. de largo; el escritorio 0.50 m. de ancho y de 1.20 m. de largo; el librero de 0.60 m de ancho y 0.40 m de profundidad y un closet mínimo de 1,00 m de largo y con un ancho de 0,60 m; la circulación de la habitación mínima será de 0,80 m; y, la altura mínima útil de entrepisos será 2,50 m.
- La cocineta contará con un mesón con lavaplatos y una cocineta, el mesón tendrá un ancho de 0.60 m. y un largo mínimo de 1.30 m.
- Contará además con un baño de mínimo 2.50 m<sup>2</sup>, que incluye un lavamanos, un inodoro, con una distancia mínima al paramento frontal de 0,60 m. y a los laterales de mínimo 0,20 a cada lado, y dispondrá además de ducha cuyo lado menor no será inferior a 0,70 m. Todos los baños contarán con servicio de agua caliente, el agua caliente solo será obligatoria en la ducha.

Dormitorios Dobles: Los dormitorios dobles deberán contar con los siguientes espacios: dos camas individuales, dos escritorios, dos librero, closet, cocineta y baño.

- El área mínima para dormitorios simples será de 16 m<sup>2</sup>. Las camas individuales serán de 1 m. de ancho por 2,00 m. de largo; de dispondrán de dos escritorios de 0.50 m. de ancho y de 1.20 m. de largo; dos libreros de 0.60 m de ancho y 0.40 m de profundidad y un closet mínimo de 1,80 m<sup>2</sup> de largo y con un ancho de 0,60 m; la circulación de la habitación mínima será de 0,90 m; y, la altura mínima útil de entrepisos será 2,30 m.
- La cocineta contará con un mesón con lavaplatos y una cocineta eléctrica, el mesón tendrá un ancho de 0.60 m. y un largo mínimo de 1.30 m.
- Contará además con un baño de mínimo 2.50 m<sup>2</sup>, que incluye un lavamanos, un inodoro, con una distancia mínima al paramento frontal de 0,60 m. y a los laterales de mínimo 0,20 a cada lado, y dispondrá además de ducha cuyo lado menor no será inferior a 0,70 m. Todos los baños contarán con agua caliente.

Recreación

- Sala de Televisión y Visitas: el área de las salas de televisión y visitas se determinará considerando 1 m<sup>2</sup> por residente, en establecimientos de más de 50 residentes se podrán instalar varias salas de televisión para prestar un mejor servicio. El área mínima será de 25 m<sup>2</sup>
- Sala de Juegos: el área de las salas de juego se determinará considerando 1 m<sup>2</sup> por residente, el área mínima será de 20 m<sup>2</sup> y deberán estar equipadas al menos con una mesa de ping pong y/o una mesa de billar.
- Gimnasio: el área del gimnasio se determinará considerando 1 m<sup>2</sup> por cada residente, el área mínima será de 20 m<sup>2</sup> y deberá contar con equipo básico de gimnasia.
- En caso de existir terrazas, estas deberán ser accesibles a los residentes y podrán contar con mobiliario, mesas y pararrayos.

#### Estudio

- Salas de lectura: el área de las salas de lectura se determinará considerando 1.25 m<sup>2</sup> por cada residente.
- Sala de reuniones: en las residencias estudiantiles se contemplará una sala de reuniones por cada 1 m<sup>2</sup> por cada residente, en establecimientos de más de 50 residentes se podrán prever dos o más salas de reuniones.

#### Corredores

- El ancho mínimo de los corredores y escaleras en residencias estudiantes de más de 51 residentes será de 1.80 m.; en las residencias estudiantiles entre 21 y 50 residentes, el ancho mínimo será de 1,50 m.; en las residencias estudiantiles entre 10 y 20 residentes, el ancho mínimo será mínimo 1,20 m.
- En las residencias estudiantiles que cuenten con más de cuatro pisos altos se instalarán ascensores, a razón de un ascensor por cada 100 residentes. La instalación de ascensores, además de sujetarse a las disposiciones de esta ordenanza, evitará la emisión de ruidos o vibraciones producidos, tanto por la maquinaria, como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías.

#### Estacionamientos:

- Contarán con un estacionamiento de bicicleta por cada tres residentes el número de estacionamientos automotores de acuerdo a lo especificado en la respectiva sección de esta ordenanza.

**Articulo.240.- Instalaciones y servicios generales.** Las residencias estudiantiles contarán con:

- Una reserva de agua que permita un suministro mínimo de 100 litros por persona al día

- Una planta de generación de energía eléctrica de emergencia capaz de dar servicio al menos por dos horas a todas y cada una de las instalaciones de las residencias estudiantiles, los espacios donde se localicen los generadores eléctricos deberán estar insonorizadas y deberán contar con ventilación
- Servicio de Internet de fibra óptica, siempre y cuando exista cobertura de este servicio, deberá contar con servicio de Internet dedicado, con un ancho de banda que permita brindar el servicio adecuado a computadoras y otros dispositivos. Deberá contar con un rendimiento optimizado con cargas y descargas con una velocidad sincrónica Su servicio deberá ser instalado de acuerdo con el número de residentes y brinde seguridad y velocidad para tus actividades estudiantiles cotidianas.
- Un contenedor para almacenamiento de basura ubicado fuera de la vista y exenta de olores. En ningún caso será menor a 2 m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 1 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m<sup>3</sup> por habitación.

**Articulo.241.- Iluminación, ventilación.** - Las residencias estudiantiles observarán las dimensiones y características de estos aspectos considerados en el Parágrafo primero de esta sección.

## SECCIÓN 2 EDIFICACIONES DE COMERCIOS Y OFICINAS

**Articulo.242.- 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 del presente Código.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con los requisitos pertinentes para garantizar la accesibilidad universal.

**Articulo.243.- Edificios De Oficinas.** Para los efectos de este Código, los edificios destinados a oficinas, cumplirán además de lo estipulado en el Artículo anterior, con las siguientes disposiciones;

- a. Circulaciones Interiores. - Para los edificios de oficinas y comercios se considerarán las disposiciones de "Circulaciones interiores y exteriores", del presente Código.
- b. 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 las galerías ciegas, la longitud máxima permitida será de 30,00 m. y el ancho mínimo de 4,00 m. Por cada 10.00 m. de longitud en exceso o fracción, se deberá aumentar 1,00 m. de ancho.

- c. Mezzanines.- Un mezzanine puede ubicarse sobre un local siempre que:
1. Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla lo referido a "Iluminación y ventilación de locales"
  2. Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
  3. No se utilice como cocina.
  4. Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
  5. Se mantenga en todo caso una integración visual con la planta baja.

**Articulo.244.- Servicios colectivos.** Se relaciona el área neta total de oficinas, a razón de un departamento por cada 75,00 m<sup>2</sup>. de oficinas o fracción mayor de 50,00 m<sup>2</sup>.

**Articulo.245.- Servicios sanitarios en oficinas.** Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100.00 m<sup>2</sup>. Dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos diferenciado para hombres y mujeres.

Por cada 100.00 m<sup>2</sup> de oficinas en exceso o fracción mayor de 20,00 m<sup>2</sup>. se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Estos servicios deberán contar con dimensiones e instalaciones que garanticen la accesibilidad universal.

**Articulo.246.- Servicios sanitarios en comercios.** Los locales comerciales de más de 40 m<sup>2</sup>. de área neta, dispondrán de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos.

Cuando el local supera los 100,00 m<sup>2</sup>., dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Como alternativa para la dotación de servicios sanitarios en oficinas y comercios se puede considerar también la siguiente relación:

HOMBRES				MUJERES	
#URINARIOS	POR # PERSONAS	# INODOROS	POR # PERSONA	#INODOROS	# DE PERSONAS
1	1 a 15	1	1 a 20	1	1 a 15
2	16 a 30	2	21 a 45	2	16 a 30
3	31 a 60	3	46 a 75	3	31 a 50
4	61 a 90	4	16 a 100	4	51 a 75
		Para mas de 100 personas cada 25 personas adicionales 1 de c/4 inodoros a de ser urinario	1 por	Para mas de 100 personas por cada 25 personas dicinales o fraccion	1 a
Se considera en cada caso un lavado por cada inodoro					

**Articulo.247.- Servicios sanitarios para el público en comercios.** Los edificios destinados a comercios con más de 500,00 m<sup>2</sup>. de construcción dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres, y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos. El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación:

Por los primeros 200,00 m<sup>2</sup>, o fracción de superficie construida se instalará un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres, y un inodoro y un lavamanos para mujeres.

Por cada 500.00 m<sup>2</sup>, 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.

**Articulo.248.- 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 anterior.

**Articulo.249.- Cristales y espejos.** En comercios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50m del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma de tamaño de vestíbulos o circulaciones.

**Articulo.250.- Servicio médico de emergencia.** Todo comercio con área de ventas de más de 1.000 m<sup>2</sup> y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

**Articulo.251.- 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 Código, 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.

**Articulo.252.- Dimensiones de puertas se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:**

Altura mínima:	2,05 m.
Anchos mínimos:	0,96 m.
a) acceso a oficinas,	
comunicaciones entre ambientes,	
baños	0,96 m.
b) baños para personas con discapacidad	1,20 m.

**Articulo.253.- Estacionamientos en oficinas.** Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 50,00 m<sup>2</sup>. de área neta de oficina, o fracción mayor de 40,00 m<sup>2</sup>.

**Articulo.254.- Estacionamientos en Comercios.** El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios estará de acuerdo a lo establecido en el 452 plazas de estacionamientos.

El número de puestos de estacionamiento por área útil de comercios se calculará de acuerdo a lo especificado en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos.

**Articulo.255.- Protección contra incendios.** Las edificaciones de comercios cumplirán con todas las normas pertinentes a lo referido a Protección contra Incendios de la presente Normativa.

**SECCIÓN 3  
EDIFICIOS PARA SALUD**

**Articulo.256.- Alcance.** Para efectos de esta ordenanza, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación del Ministerio de Salud Pública, para fomento, prevención, recuperación y/o rehabilitación en forma ambulatoria o internamiento como: hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centros de rehabilitación, y otras de uso similar.

Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirán otros usos compartidos.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con los requisitos pertinentes a lo estipulado para garantizar la accesibilidad universal de personas con discapacidad y movilidad reducida

**Articulo.257.- Salas de enfermos.** La capacidad máxima por sala estará ligada a las disposiciones dadas por el ente rector en la materia

El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.

El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana; esta área se considera incluida en la de iluminación.

Esto se aplica a todos los locales de hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permiten el contacto con el medio ambiente, con el exterior, o por su funcionalidad específica, como cámaras obscuras, y otros.

Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infectocontagiosas, como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril; con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 7m<sup>2</sup> en el primer caso y 10m<sup>2</sup> en el segundo.

Las salas de pediatría de 8 cunas, deben tener un lavabo pediátrico y un área de trabajo que permita el cambio de ropa de niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y pre-escolares.

En todas las habitaciones para pacientes, excepto los preescolares, debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.

Para las salas de Neonatología, deberán observarse los requisitos señalados por el Ministerio de Salud Pública. En lo relacionado a la ubicación, se debe cumplir los siguientes requisitos:

- a. Estar integrado en el servicio de pediatría
- b. Localización muy próxima a obstetricia
- c. Tener luz exterior
- d. Tener un sistema de Climatización y ventilación adecuadas
- e. Sala Neonatal, al menos 6 m<sup>2</sup> por puesto, integrado en sala de prematuros y maduros
- f. Sala de Intensivos, al menos 14 m<sup>2</sup> por puesto
- g. Salas de Lactancia, al menos 4 m<sup>2</sup> por puesto
- h. Salas de visitas, al menos 4 m<sup>2</sup> por puesto
- i. Salas de servicios, al menos el 30% de la distribución total del servicio
- j. Todas las camas (cunas, incubadoras, cunas térmicas) deben tener ruedas para facilitar su transporte

**Articulo.258.- Centro quirúrgico y centro obstétrico.** Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, para el ingreso hacia el centro quirúrgico y/o obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente y personal. Por cada quirófano deben existir 2 lavabos quirúrgicos, pudiendo compartirse.

Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología con microscopios especiales.

El área mínima para quirófano será de 30m<sup>2</sup>. El área mínima para sala de partos, 24m<sup>2</sup>.

Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material, fácilmente lavable.

La altura del piso a cielo raso de 3m. como mínimo.

Todas las esquinas deben ser redondeadas o juntadas a 45 grados; las paredes deben ser cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.

Igualmente, el cielo raso debe ser liso, pintado al óleo o con un acabado fácilmente lavable, sin decoraciones, salientes o entrantes.

No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.

Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada camilla.

El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos, deben limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.

El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

**Articulo.259.- Disposición de desechos.** Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio de desperdicios contaminados, y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores); además de un compactador de basuras. Dicho horno crematorio deberá contar con los dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).

**Articulo.260.- Pasillos.** Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25m. con aislamiento acústico.

- Los pasillos de circulación general serán de 1.80 a 2.40 m de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
- El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3.60 transferencia de pacientes 3.60 a 4.80 m. de ancho.
- Cuando la espera de pacientes se halle vinculada con un pasillo se calculará un área adicional de 1.35 m<sup>2</sup> de espera por persona mínimo, considerando 8 asientos por consultorio.

- El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado. Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1.20 m. como mínimo.

**Articulo.261.- Puertas.** Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas.

Cuando las puertas abran hacia el exterior, no obstaculizarán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas, y estarán provistas de dispositivos de cierre automático.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- Baños: 0.90 m. En baños de pacientes se deben abrir hacia el exterior.
- Consultorios: 0.90m. en una hoja.
- Salas de hospitalización: 1.40 m. en dos hojas.
- Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1.50 m. en dos hojas.
- Cocinas y otros servicios: 0.90 m. en 1 hoja o 1.40 m. en dos hojas, utilizable según el equipo que dispongan.
- En áreas administrativas serán de 0.90 m.
- En servicios a los que acceden los pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipos médicos portátiles, y similares serán de 1.50 m. de ancho y doble hoja.
- Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
- Las puertas en rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo lo cual está regulado por la Subsecretaría de Control y Aplicaciones Nucleares (SCAN), igual consideración deberá exigirse para ventanas paredes y techos.

**Articulo.262.- Rampas.** Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrán un ancho inferior a 1.20 m.; su pendiente máxima será el 10% y el tipo de piso, antideslizante.

**Articulo.263.- Escaleras.** Las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:

Escalera principal (paciente y público en general) ancho = 1.50 m. Escalera secundaria (personal médico y paramédico) ancho = 1.20 m. Escalera de emergencia (evacuación) ancho 1.50 m.

La huella y contrahuella para estos tres tipos de circulaciones verticales es de 0.30 m. y 0.17 m. respectivamente. No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso. Se considerará además lo establecido en los artículos pertinentes referidos a escaleras, constantes en esta ordenanza. Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta. Para casos de evacuación por emergencia deberá preverse algún sistema que facilite el escape del paciente, sobre todo del inhabilitado de movimiento

**Articulo.264.- Elevadores.** Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección quinta, capítulo III referido a "Elevadores o ascensores" de la presente ordenanza, se tomarán en cuenta las

siguientes consideraciones: Se debe proveer de acuerdo al usuario: Público en general, Personal del establecimiento de salud, Paciente, y personal médico y paramédico, Retorno, material usado.

- a. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.
- b. Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos, se preverán por lo menos dos elevadores, uno de los cuales será utilizado para la circulación de pacientes y abastecimientos limpios, y el otro, para la circulación de retornos, material usado, desechos y similares.

**Articulo.265.- Protección contra incendios.** A más de lo estipulado en la Sección Sexta, Capítulo III referido a “Protecciones contra Incendios” de la presente Ordenanza, cumplirán con los siguientes requisitos:

- a. Los muros que delimitan la subestación de energía, dentro de la planta en que esté ubicada, serán de hormigón armado con un mínimo de 0.10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
- b. Las alarmas de incendios deben existir a razón de 2 por piso, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
- c. La vitrina del equipo para apagar incendios por lo general, será de 1 por cada 30 camas.
- d. En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores ni otros medios de evacuación mecánica ni eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- e. Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escape, deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio.
- f. El sistema central de oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado, y usado exclusivamente para este propósito o instalado al aire libre.
- g. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos, debe ser instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos una hora. El sistema central de oxígeno, con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos puede ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.
- h. De existir instalaciones centralizadas de GLP estas deberán cumplir lo dispuesto en esta normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.
- i. Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del sistema central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso terminado.

**Articulo.266.- Generador de emergencia.** Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de generador de energía eléctrica de emergencia independiente los señalara el Ministerio de Salud, para los locales que tengan esta obligación el generador y

sus medios de control estarán dispuestos de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa en un lapso no mayor a 9 segundos.

Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas.

El sistema eléctrico en salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.50 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares, los conductores irán protegidos dentro de tubería metálica rígida roscable.

**Articulo.267.- Estacionamientos.** El estacionamiento del personal debe separarse del destinado para el público. El número de puestos de estacionamientos para edificios de salud se calculará de acuerdo a lo especificado en este código,

#### **SECCIÓN 4 EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN**

**Articulo.268.- Norma general.** Solamente previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Territorio, se autorizará la apertura de centros de educación en locales existentes no planificados para centros educativos. Para el efecto, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes.

**Articulo.269.- Edificios de educación superior.** Los edificios destinados a la enseñanza superior deberán someterse a todas las normas de esta ordenanza y lo establecido en el uso del suelo del PUGS, así como en las normas del Ministerio de Educación. La localización de estos centros de educación superior será aprobada por la Dirección de Gestión de Territorio, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

- a. Informe de aprobación de la Universidad o Instituto superior por parte del SENESCYT o Institución competente.
- b. Informe de normas particulares.
- c. Estudio de impacto urbano.
- d. Informe favorable de las prestadoras de servicios públicos.
- e. Aprobada la implantación por parte de la Dirección de Gestión de Territorio y, el proyecto se regirá conforme lo dispuesto en el capítulo de las licencias urbanísticas de la presente ordenanza.

**Articulo.270.- Edificios de educación pre-primaria, primaria y media.** Los edificios que se construyan o destinen a la educación pre-primaria, primaria y media se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente ordenanza.

**Articulo.271.- 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.

**Articulo.272.- 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: 3m. libres.
  - b. Área mínima por alumno: Pre- primaria 1m<sup>2</sup> x alumno. Primaria y secundaria: 1.20 m<sup>2</sup> 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 8m.
- 2) Laboratorios, talleres y afines. - Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionados al número de alumnos y equipamiento requerido, considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.
- 3) Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión. - Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la Sección referida a "Salas de espectáculos".
- 4) Salas de clases especiales. - Las salas de clase donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales contra incendio y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observará con especial cuidado las normas de protección contra incendios.

**Articulo.273.- Áreas mínimas de recreación.** Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a. Pre-primaria 1.50 m<sup>2</sup> x alumno.
- b. Primaria y secundaria 5m<sup>2</sup> x alumno y en ningún caso será menor a 500 m<sup>2</sup>. 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 por 30m. 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 pre-primaria 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 mínima únicamente en la planta baja.

**Articulo.274.- 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.

**Articulo.275.- Servicios sanitarios.** Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados, para el personal docente y administrativo, alumnado y deben permitir la accesibilidad universal

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
Media	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20
1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos (as)			

**Articulo.276.- 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.

**Articulo.277.- 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.

**Articulo.278.- Servicio médico.** Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia para primeros auxilios mínimo de 24 m<sup>2</sup> y un adicional de 12 m<sup>2</sup> para servicio dental, y contendrá consultorio, sala de espera y 1/2 baño.

**Articulo.279.- Bar estudiantil.** Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m<sup>2</sup>, 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.

**Articulo.280.- Conserjería.** La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en el Capítulo respecto a vivienda de un dormitorio.

**Articulo.281.- Altura de edificación.** Las edificaciones de educación, no podrán tener a más de planta baja, cuatro pisos altos.

**Articulo.282.- Distancias entre bloques.** Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

- a. Para una sola planta: 3m. libres
- b. A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1.50 m. libres por cada piso adicional.

**Articulo.283.- 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.

**Articulo.284.- Puertas.** Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.96 m. para una hoja, de 1.20 m. para dos hojas, y se abrirán hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

**Articulo.285.- Elementos de madera.** Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes serán inastillables.

**Articulo.286.- Escaleras.** Además de lo especificado en el capítulo III, sección tercera, referido a “Circulaciones” de la presente ordenanza, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b. El ancho mínimo útil será de 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. La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras, cumplirán con lo dispuesto en esta ordenanza. 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 25m. de distancia de la escalera que le dé servicio.
- j. Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

**Articulo.287.- 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.

**Articulo.288.- 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 0.90m como máximo.

**Articulo.289.- Iluminación.** La iluminación de las aulas se realizará por el paramento de mayor longitud, hasta anchura menores o iguales a 7.20 m. Para anchuras mayores la iluminación natural se realizará por ambos paramentos opuestos. Se alcanzará un factor de iluminación mayor o igual a 2%.

Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local.

Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de iluminación no serán deslumbrantes, se podrán utilizar difusores o pantallas, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos se regirán por el siguiente cuadro:

Tipo de Local	Nivel Mínimo de Iluminación (Lux)
Corredores, estantes o anaqueles de biblioteca	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunales	150
Aulas de clase y lectura; salas para exámenes; tarimas o plateas; Bibliotecas, oficinas	300
Salas de dibujo o artes	450

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.

**Articulo.290.- 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.

**Articulo.291.- Volumen de aire por alumno.** Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3.50 m<sup>3</sup> por alumno.

**Articulo.292.- 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.

**Articulo.293.- Visibilidad.** Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener una visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

**Articulo.294.- 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.

**Articulo.295.- Estacionamientos.** El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección que corresponde de esta ordenanza. (desde el Artículo 492 hasta Artículo 498)

## SECCIÓN 5 EDIFICACIONES PARA ALOJAMIENTO

**Articulo.296.- 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.

**Articulo.297.- Clasificación.** Los establecimientos de alojamiento, especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán de acuerdo a lo establecido por el Reglamento de Alojamiento Turístico del Ministerio de Turismo

- a. Hotel H
- b. Hostal HS
- c. Hostería HT
- d. Hacienda Turística HA
- e. Lodge L
- f. Resort RS
- g. Refugio RF
- h. Campamento Turístico CT
- i. Casa de Huéspedes CH

**Articulo.298.- Definiciones.**

- a) Hotel. Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, ocupando la totalidad de un edificio o parte independiente del mismo, cuenta con el servicio de alimentos y bebidas en un área definida como restaurante o cafetería, según su categoría, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con mínimo de 5 habitaciones, éstos pueden ser calificados como:

Hotel 2 estrellas a 5 estrellas.

- b) Hostal. Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas o compartidas con cuarto de baño y aseo privado o compartido, según su categoría, ocupando la totalidad de un edificio o parte independiente del mismo; puede prestar el servicio de alimentos y bebidas (desayuno, almuerzo y/o cena) a sus huéspedes, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones, éstos pueden ser calificados como: 1 estrella a 3 estrellas.
- c) Hostería. Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado, que pueden formar bloques independientes, ocupando la totalidad de un inmueble o parte independiente del mismo; presta el servicio de alimentos y bebidas, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Cuenta con jardines, áreas verdes, zonas de recreación y deportes, estacionamiento. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones, éstos pueden ser calificados como: 3 estrellas a 5 estrellas.
- d) Hacienda turística. Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría, localizadas dentro de parajes naturales o áreas cercanas a centros poblados. Su construcción puede tener valores patrimoniales, históricos, culturales y mantiene actividades propias del campo como siembra, huerto orgánico, cabalgatas, actividades culturales patrimoniales, vinculación con la comunidad local, entre otras; permite el disfrute en contacto directo con la naturaleza, cuenta con estacionamiento y presta servicio de alimentos y bebidas, sin perjuicio de proporcionar otros servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones, éstos pueden ser calificados como: 3 estrellas a 5 estrellas.
- e) Lodge. Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones o cabañas privadas, con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido conforme a su categoría. Ubicado en entornos naturales en los que se privilegia el paisaje y mantiene la armonización con el ambiente. Sirve de enclave para realizar excursiones organizadas, tales como observación de flora y fauna, culturas locales, caminatas por senderos, entre otros. Presta el servicio de alimentos y bebidas sin perjuicio de proporcionar otros

servicios complementarios. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones, éstos pueden ser calificados como: 3 estrellas a 5 estrellas.

- f) **Resort.** Es un complejo turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas con cuarto de baño y aseo privado, que tiene como propósito principal ofrecer actividades de recreación, diversión, deportivas y/o de descanso, en el que se privilegia el entorno natural; posee diversas instalaciones, equipamiento y variedad de servicios complementarios, ocupando la totalidad de un inmueble. Presta el servicio de alimentos y bebidas en diferentes espacios adecuados para el efecto. Puede estar ubicado en áreas vacacionales o espacios naturales como montañas, playas, bosques, lagunas, entre otros. Deberá contar con un mínimo de 5 habitaciones, éstos pueden ser calificados como: 4 estrellas a 5 estrellas.
- g) **Refugio.** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje en habitaciones privadas y/o compartidas, con cuarto de baño y aseo privado y/o compartido; dispone de un área de estar, comedor y cocina y puede proporcionar otros servicios complementarios. Se encuentra localizado generalmente en montañas y en áreas naturales protegidas, su finalidad es servir de protección a las personas que realizan actividades de turismo activo.
- h) **Campamento turístico.** Establecimiento de alojamiento turístico que cuenta con instalaciones para ofrecer el servicio de hospedaje para pernoctar en tiendas de campaña; dispone como mínimo de cuartos de baño y aseo compartidos cercanos al área de campamento, cuyos terrenos están debidamente delimitados y acondicionados para ofrecer actividades de recreación y descanso al aire libre. Dispone de facilidades exteriores para preparación de comida y descanso, además ofrece seguridad y señalética interna en toda su área.
- i) **Casa de huéspedes.** Establecimiento de alojamiento turístico para hospedaje, que se ofrece en la vivienda en donde reside el prestador del servicio; cuenta con habitaciones privadas con cuartos de baño y aseo privado; puede prestar el servicio de alimentos y bebidas (desayuno y/o cena) a sus huéspedes. Debe cumplir con los requisitos establecidos en el presente Reglamento y su capacidad mínima será de dos y máxima de cuatro habitaciones destinadas al alojamiento de los turistas, con un máximo de seis plazas por establecimiento.
- j) **Inmuebles habitacionales.** Bienes inmuebles de propiedad privada de personas naturales o jurídicas, destinados al recibimiento habitual y temporal de huéspedes, distintos a los establecimientos previstos en el Reglamento de Alojamiento Turístico.

**Articulo.299.- Dormitorios.** Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo a las siguientes categorías:

- a. En hoteles de 5 estrellas la superficie mínima será de 20m<sup>2</sup>. para habitaciones dobles, cuyo lado menor será de 4m; para habitaciones simples será mínimo de 14m<sup>2</sup>. con un lado menor de 3.20 m. Contarán además con un cuarto de baño de 5m<sup>2</sup>. como mínimo de superficie.
- b. En los establecimientos de 4 estrellas, la superficie mínima será de 16m<sup>2</sup>. con un lado mínimo de 3.90m. para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11m<sup>2</sup>. con un lado no menor a 2.60m. Tendrán un cuarto de baño con un área mínima de 3 a 4m<sup>2</sup>.
- c. En los de 3 y 2 estrellas categoría será de 15m<sup>2</sup>, con un lado mínimo de 3.90m., en las habitaciones dobles y para las individuales será de 10m<sup>2</sup>, con una dimensión mínima de 2.60 m. Contarán también con un cuarto de baño de 3.50m<sup>2</sup>. como mínimo.
- d. Para los establecimientos de alojamiento de 1 estrella, las habitaciones dobles tendrán una superficie mínima de 14m<sup>2</sup> con un lado menor de 3.90m. y para las individuales será de 9m<sup>2</sup> con un lado menor de 2.60m. 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 2.50m<sup>2</sup>.
- e. Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

**Articulo.300.- 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, que no obstruya la circulación.

**Articulo.301.- Bares.** La categorización de los bares, están clasificados por tazas, 3, 2 y 1 taza. Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

1. Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezcan a la clientela música de baile o concierto.
2. En los establecimientos de 4 y 5 estrellas, 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.

**Articulo.302.- 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 5 estrellas, se considerará un área mínima de 2.50 m<sup>2</sup> por habitación.
- b. Para los de 4 estrellas 2m<sup>2</sup> por cada habitación.
- c. Para los de 3 estrellas, 1.80 m<sup>2</sup> por habitación.

- d. Para los de 2 estrellas, 1.60 m<sup>2</sup> por habitación.
- e. Y para los de 1 estrella, 1.10 m<sup>2</sup> por habitación.

**Articulo.303.- Cocinas.** Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad del establecimiento:

- a. Los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera, superior y turista deberán contar con oficina, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientemente, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será de por lo menos el equivalente al 70 y 80 % del área de comedor y de cocina fría.
- b. Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
- c. Los establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de oficina, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.
- d. Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente al 60% del comedor.

**Articulo.304.- 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 m<sup>2</sup> por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

## SECCIÓN 6 SALAS DE DIVERSIÓN Y ESPECTÁCULOS

### PARÁGRAFO 1 SALAS DE DIVERSIÓN

**Articulo.305.- Alcance.** Los edificios destinados a centros de diversión de conformidad al PUGS del Cantón del Tena.

**Articulo.306.- Capacidad.** Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

- a. Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
- b. Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
- c. Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
- d. Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
- e. Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

**Articulo.307.- Disposiciones Particulares.** Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en lo referido a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

**Articulo.308.- Disposiciones Específicas.** Los centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a. Dispondrán de ventilación directa al exterior.
- b. Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
- c. Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en el Reglamento Nacional de Control del Ruido.
- d. Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres, y de un inodoro y un lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.
- e. Cumplirán con las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento de prevención mitigación y protección contra incendios, las normas INEN sobre protección contra incendios, otras existentes sobre la materia, y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

## PARÁGRAFO 2 SALAS DE ESPECTÁCULOS

**Articulo.309.- Alcance.** Además de las normas señaladas en la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones de esta Sección los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, y otros locales de uso similar.

**Articulo.310.- Capacidad.** De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro grupos:

- a) Primer Grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
- b) Segundo Grupo: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
- c) Tercer Grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
- d) Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.

**Articulo.311.- Accesos y salidas.** En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su

abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16.00 m.

Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14.00 m. y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6.00 m. En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6.00 m., con salidas en sus dos extremos.

Los pasajes y patios especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes dispuestas en la Sección referida a Accesos y Salidas de la presente Normativa (a partir del Artículo 434).

**Articulo.312.- Puertas.** Las puertas principales de acceso se 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 comunican sin interposición de gradas.

- a. Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los de segunda categoría, dos puertas.
- b. Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
- c. Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
- d. 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	Ancho mínimo de puertas (m)	Ancho total de puertas (m)
50-200	2	1.20	2.40
201-500	2	1.80	3.60
501-1.000	3	1.80	5.40
1.001*	4	1.80	7.20

\*Más una salida adicional de 1.20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.

Se considerará, además, lo establecido en la Sección, referente a Accesos y Salidas.

**Articulo.313.- 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, incluidas dentro de las normativas del artículo anterior y su cuadro.
- b. Se las dispondrá en forma tal que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores).
- c. Evitarán la cercanía al escenario.
- d. Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- e. Las puertas de emergencia se comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
- f. Serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.

Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

**Articulo.314.- 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.

**Articulo.315.- Corredores.** Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a. El exceso se calculará a razón de 1.20 m. por cada 200 espectadores que tengan que circular o fracción. El ancho mínimo será de 1.50 m.
- b. Se prohíbe la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %.
- c. No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
- d. Se prohíbe la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- e. Los corredores aumentarán su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.
- f. Cumplirán con lo establecido en la Sección referida a Circulaciones Interiores y Exteriores.

**Articulo.316.- Corredores 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 central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
- d. El ancho de los pasillos estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
- e. No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3.00 m., en relación al nivel de piso de los mismos.
- f. Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.

Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo. Además, se cumplirá con lo establecido referente a Corredores y Pasillos.

**Articulo.317.- 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 diez escalones, y sus descansos tendrán 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 el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
- g. Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, 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 los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
- i. Las escaleras que presten servicio al público no se podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
- j. No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Además, deberán cumplir con lo estipulado en la Sección Cuarta referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

**Articulo.318.- Altura libre.** La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3.20 m. como mínimo.

**Articulo.319.- Ventilación.** El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7.00 m<sup>3</sup>., por espectador o asistente, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la permanente pureza

del aire y renovación del mismo. Además, se tomará en cuenta lo establecido en la Sección referida a Iluminación y Ventilación de locales de la presente Normativa.

**Articulo.320.- Condiciones acústicas.** Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos 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.

**Articulo.321.- Iluminación de seguridad.** A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio durante el desarrollo del espectáculo o función.

**Articulo.322.- Condiciones de visibilidad en espectáculos.** Todos los locales destinados a centros de reunión, espectáculos y afines, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente Sección. Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

**Articulo.323.- Cálculo de la isóptica.** La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 0.12 m.

**Articulo.324.- Otros sistemas de trazo de isópticos.** Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta Sección.

**Articulo.325.- Nivel de piso.** Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1.10 m., cuando éste se encuentre en posición sentada, y de 1.70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

**Articulo.326.- Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal.** Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

**Articulo.327.- Cálculo de isópticos en cines.** Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a  $30^{\circ}$  y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

**Articulo.328.- Datos que deberá contener el proyecto.** Deberán anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- a. Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.
- b. Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
- c. Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar la construcción de los mismos y,
- d. La magnitud de la constante "k" empleada.

**Articulo.329.- Escenario.** El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público que lo comunique directamente con la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

**Articulo.330.- 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. Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- c. Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias
- d. Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para hombres y mujeres.

**Articulo.331.- Palcos y galerías.** Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1.50 m.

**Articulo.332.- Butacas.** En las salas de espectáculos solo se permitirán la instalación de butacas. Las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- a. Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m.
- b. Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.
- c. La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en la presente Normativa.

- d. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente.
- e. Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1.20 m.
- f. Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
- g. 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.
- h. Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, personas con discapacidad y movilidad reducida en planta baja.

Para ello se realizarán las siguientes adecuaciones: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1.20 m. Allí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

**Articulo.333.- 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 m<sup>2</sup>. 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. La puerta 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 de material incombustible.
- e. La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

**Articulo.334.- Taquillas.** Las taquillas para venta de boletos se localizan en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruir 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.

**Articulo.335.- Servicios Sanitarios.** Los servicios sanitarios serán separados para hombres y mujeres, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- a. 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
- b. 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.

- c. Se instalará por lo menos 1 bebedero con agua purificada, pudiendo estar fuera del servicio sanitario.
- d. Para palcos y galerías se preverán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a) y b) de este artículo.
- e. Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad a lo establecido en esta Normativa referente al Área Higiénico Sanitaria.

**Articulo.336.- 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 conducen a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de los locales, en la planta baja, y estarán construidos todos sus elementos con materiales incombustibles.
- b. Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.

Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1.80 m.

El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0.17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0.30 m., debiendo en todo caso mantenerse la relación  $2 \text{ ch} + 1\text{ h} = 0.64 \text{ m}$ .

**Articulo.337.- Talleres y habitaciones para empleados.** Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

**Articulo.338.- Accesos de vehículos y de servicio.** Los accesos para vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que se prevean para el público.

**Articulo.339.- Estacionamientos.** El número de puestos de estacionamiento para salas de espectáculos se calculará de acuerdo a lo especificado en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos.

**Articulo.340.- Protección contra incendios.** Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento de prevención mitigación y protección contra incendio, las normas INEN sobre protección contra incendio, otras existentes sobre la materia, y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

**Articulo.341.- Muros cortafuegos.** Las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

**Articulo.342.- Depósitos subterráneos.** Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrán disponerse en el subsuelo ningún tipo de depósito de materiales,

productos, maquinaria o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

## SECCIÓN 7

### EDIFICACIONES PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

**Articulo.343.- Alcance.** Para los efectos de la presente ordenanza, se considerarán edificios para espectáculos deportivos, todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, velódromos, polideportivos y otros de uso semejante.

**Articulo.344.- Graderíos.** Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. La altura máxima será de 0.45 m.
- b. La profundidad mínima será de 0.70 m.
- c. Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en la Sección referida a "Sala de espectáculos" de la presente ordenanza.
- d. Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 3m.
- 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 "Visibilidad en Espectáculos", de esta ordenanza.
- h. En caso de utilizar madera en los graderíos, ésta deberá ser madera dura (condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0.05 m.

Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre dos tablones consecutivos no podrá ser mayor a 0.01 m. En caso de tablones 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.

**Articulo.345.- Graderíos sobre terreno natural.** Los graderíos sobre terreno natural en desmonte o terraplén deberán hallarse protegidos por trabajos de albañilería o por obras que eviten el desmoronamiento.

**Articulo.346.- 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.

**Articulo.347.- 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 m<sup>2</sup>.

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.

**Articulo.348.- Protección contra incendios.** Todas las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones de la Sección referente a, "Protección Contra Incendios y Otros Riesgos" de la presente ordenanza y a las demás del Reglamento de Prevención Contra Incendios para Locales de Concentración de Público, en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento y a Norma Ecuatoriana de Construcción NEC-HS-CI: Contra Incendios vigente.

**Articulo.349.- Estacionamientos.** El número de puestos de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se calculará de acuerdo a lo especificado en la Sección referente a estacionamientos.

## **SECCIÓN 8 FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS**

**Articulo.350.- Protecciones.** El área donde se instale cada aparato mecánico, 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.

**Articulo.351.- Servicios sanitarios.** Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la Autoridad Municipal respectiva.

**Articulo.352.- Primeros auxilios.** Las ferias con aparatos mecánicos, estarán equipadas con servicios de Primeros Auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso y con señales visibles, a una distancia no menor de 20,00 m.

**Articulo.353.- Protección contra incendios.** Las Ferias con Aparatos Mecánicos, cumplirán con los requerimientos que para "Locales de Concentración de Público", exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

## **SECCIÓN 9 MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES**

**Articulo.354.- Alcance.** Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de vehículos motorizados 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 este Código.

## **PARÁGRAFO 1 CLASIFICACIÓN**

**Articulo.355.-** 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 semipesada
- d. Mecánica automotriz pesada
- e. Mecánica en general
- f. Vulcanizadores
- g. Lavadoras

**Articulo.356.- Definiciones.**

- 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 semipesada. - Se denomina mecánica automotriz semi pesada, 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 motores, de más de 10 toneladas de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, trailers 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, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.

**Articulo.357.- Actividades en mecánicas automotrices.** En las mecánicas automotrices de los tipos: b), c) y d) de la clasificación del anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- a. Afinamiento de motores
- b. Reparación de máquinas
- c. Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros.
- d. Enderezada de carrocerías y pintura.
- e. Servicio de soldaduras
- f. Cambio de ventanas y parabrisas
- g. Arreglo de tapicería e interiores
- h. Sistema eléctrico y baterías
- i. Todo trabajo afín a los mencionados, y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos motorizados.

Las mecánicas que se dediquen a enderezar vehículos, y a actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajos en el intervalo de tiempo contado desde las 18h00 hasta las 07h00 del día siguiente

## PARÁGRAFO 2 CONDICIONES PARA SU LOCALIZACIÓN

**Articulo.358.- Requisitos de los lotes.** - De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos.

- a. En el caso de un lote central de cuadra, frente mínimo 20,00 m.; área mínima total de 500,00 m.
- b. Los retiros serán los reglamentados; más podrá permitirse, el adosamiento hacia las medianeras laterales y posteriores, de acuerdo a la zonificación establecida en el PUGS, hasta una altura de 3.50 m, siempre y cuando, se levanten paredes independientes y con el debido tratamiento acústico.
- c. En el caso de lotes esquineros, frente mínimo 30,00 m. a cada calle.

En ningún caso se deberá ocupar el soportal para el desarrollo de la actividad.

**Articulo.359.- Localización.** La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

- a. Dentro del perímetro del Centro Urbano, del Cantón y/o ciudad, deberán contemplar la normativa ambiental correspondiente.
- b. No podrán instalarse a menos de 100,00 m. de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable y,

- c. No se permitirá la instalación de talleres o mecánicas automotrices y lavadoras, en las facilidades de tránsito o en lugares muy cercanos a ellos.

**Articulo.360.- Trámites de calificación del sitio.** - Para la instalación de nuevas mecánicas o adecuación de las actuales se presentará una solicitud a la Dirección de Gestión de Territorio para la calificación del sitio, adjuntando los siguientes documentos:

- a. Copia certificada del título de la propiedad del terreno, promesa de venta con firma legalizada, o contrato de arrendamiento, debidamente inscrito.
- b. Plano de la ubicación en escala 1:10.000
- c. Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías.
- d. Adjuntar la documentación de identidad del Mecánico responsable del establecimiento.
- e. Factibilidad del Cuerpo de Bomberos de la Dirección de Gestión Ambiental del GAD Municipal del Cantón Tena
- f. Informe de compatibilidad de Uso de Suelo

**Articulo.361.- Capacidad de atención.** - Adjunto a los requisitos comunes y proyecto técnico, el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá rebasarse por motivo alguno.

Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

- a. Taller automotriz: 100,00 m<sup>2</sup>. de área neta de local.
- b. Mecánica automotriz liviana: 20,00 m<sup>2</sup>. por vehículo
- c. Mecánica automotriz semipesado: 30,00 m<sup>2</sup>. Por vehículo
- d. Mecánica automotriz pesada: 40,00 m<sup>2</sup>. por vehículo
- e. Vulcanizadora: 50,00 m<sup>2</sup>. de área neta del local.
- f. Lavadoras: 10,00 m<sup>2</sup>. por vehículo
- g. Los locales destinados a las actividades del artículo referente a "actividades mecánicas automotrices, literales c, f, g y h, de esta Sección, cumplirán con la superficie mínima asignada para vulcanizadoras, demostrando la capacidad requerida para depósito o estacionamiento de vehículos por tipo de actividad.

**Articulo.362.- Licencia de Construcción.** Una vez aprobada la solicitud de calificación del sitio, los interesados seguirán los trámites indicados en la Sección Licencias de construcción

**Articulo.363.- Normas Mínimas de construcción.** Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a. Materiales: Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- b. Pisos: El piso será de hormigón o pavimento.
- 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 separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
- e. Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
- f. Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.
- 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 2,80 m.

### PARÁGRAFO 3 INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

**Articulo.364.- Servicios Sanitarios.** Todos los establecimientos especificados en este código, 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 m<sup>2</sup>. de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
- b. Por cada 500,00 m<sup>2</sup>., en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

**Articulo.365.- Elevadores y rampas.** - Para el funcionamiento de mecánicas en edificios de más de un piso existirán elevadores de vehículos o rampas cuya pendiente máxima será el 15% y un mínimo de 3,00 m.

**Articulo.366.- Entradas y salidas de vehículos.** - Podrán ser independientes cuyo ancho no será menor a 2,80 m. libres o en un solo espacio no menor a 4,80 m. libres. En ningún caso, los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20,00 m. del vértice de edificación en las esquinas.

**Articulo.367.- Instalaciones.** Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y fuerza eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos.

**Articulo.368.- Identificación de establecimientos.** Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que consten claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada, y el número de inscripción del responsable de Taller.

**Articulo.369.- Prohibición de uso de calzadas y aceras.** Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras, y vías públicas, para la realización de cualquier tipo de trabajo inherente a las actividades de estaciones de servicio, gasolineras, mecánicas en general, talleres automotrices, de motos, bicicletas, electricistas automotrices,

vulcanizadoras, lavadoras de vehículos y tapicerías. En el caso de hacerlo se podrá tomar como medida cautelar la suspensión de su funcionamiento.

**Articulo.370.- Adecuación o reubicación de establecimientos.** Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta Sección, tendrán (2) 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 en el Régimen Sancionador del presente Código.

**Articulo.371.- Sanciones.** Cualquier violación a las disposiciones de esta Sección será sancionada de acuerdo a las normas nacionales y municipales contenidas a esta Ordenanza.

#### **PARÁGRAFO 4 PREVENCIÓN**

**Articulo.372.- Protección contra incendios.** Todos los establecimientos indicados en esta Sección se construirán con materiales contra incendios, 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 seis (6) metros. Además, cumplirán con las disposiciones del artículo referente a la "Seguridad contra Incendios" de este Capítulo, las establecidas en la ordenanza de la materia, y con las del Cuerpo de Bomberos.

**Articulo.373.- Prevención y control de la contaminación de aguas.** La prevención y el control de la contaminación de las aguas por estos establecimientos, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144; y conforme con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera, que la Dirección de Gestión Ambiental Municipal emitiere, entre otras:

- a. Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
- b. Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los afluentes líquidos no tratados.
- c. La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado fijará en cada caso las normas que deberán cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante.

No se descargará a los colectores de aguas servidas:

- Aguas con substancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l.
- Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolinas solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
- Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.

- Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l.
- Residuos tóxicos que representen peligro para la infraestructura y/o a las personas.

**Articulo.374.- Sistema de evacuación.** Estos establecimientos, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado

- No se permitirá la entrada de aguas lluvias al sistema de aguas servidas.
- Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras, y medición de caudales.

La Empresa encargada controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que requiera la calidad de los afluentes.

## SECCIÓN 10 ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES

**Articulo.375.- Objeto.** La presente normativa tiene por objeto regular en el GAD Municipal del cantón Tena, los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

**Articulo.376.- Alcance.** Los establecimientos autorizados a operar en el país, en el campo de la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con el correspondiente Reglamento, y a las reformas a la Ley de Hidrocarburos, 2010. 2022 Agencia de Regulación y Control de Energía y Recursos Naturales No Renovables. 2022

**Articulo.377.- Depósitos de combustibles.** Establecimientos destinados para la venta al detal de productos refinados del petróleo de uso exclusivamente doméstico.

**Articulo.378.- Gasolineras.** Establecimiento destinado para la venta al detal de gasolinas, diésel al público en general, suministrándolos directamente de depósitos (fijos) confinados a los tanques de los vehículos automotores, así como aceites y lubricantes al por menor.

**Articulo.379.- Estaciones de servicio.** Establecimientos que, a más de incluir una gasolinera, prestan uno o más de los siguientes servicios:

- a. Lavado
- b. Engrasado
- c. Cambio de aceites
- d. Afinamiento de motores

- e. Alineación y balanceo
- f. Vulcanización al frío
- g. Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.
- h. Cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

**Articulo.380.- Surtidor.** Equipo diseñado para registrar el volumen, el precio unitario y el monto total de la venta del derivado despachado al detal.

### PARÁGRAFO 1 CONDICIONES PARA EL FUNCIONAMIENTO

**Articulo.381.- Condiciones del terreno en la zona urbana.** Los terrenos situados en la zona urbana, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Para estaciones de servicio

- Frente mínimo del terreno: 25,00 m.
- Área mínima del terreno: 900,00 m<sup>2</sup>.

Para gasolineras:

- Frente mínimo del terreno: 25,00 m.
- Área mínima del terreno: 750,00 m<sup>2</sup>.

**Articulo.382.- Condiciones del terreno en la zona rural.** Los terrenos situados con frente a carreteras y autopistas donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras deberán cumplir con las siguientes condiciones:

Con frente a carreteras:

- Frente mínimo del terreno: 50,00 m.
- Fondo mínimo del terreno: 70,00 m. medidos desde el eje de la vía.

Observancia del derecho de vía:

- Para carreteras: 25,00 m. desde el eje de la vía más 5,00 m. de retiro de construcción.
- Para autopistas: 35,00 m. desde el eje de la vía más 15,00 m. de retiro de construcción.

**Articulo.383.- Procedimiento.** Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- a. Informe de compatibilidad de uso de suelo.
- b. Proyecto Técnico aprobado
- c. Licencia de Construcción
- d. Permiso de habitabilidad;
- e. Informe Ambiental

**Articulo.384.- Aprobación del sitio.** Para la aprobación del sitio donde se pretenda ubicar Estaciones de Servicio o Gasolineras, deberá presentarse a la Dirección de Gestión de Territorio, una solicitud adjuntando los siguientes documentos y planos:

- a. Copia certificada del título de propiedad del terreno, escritura de compra-venta o promesa de venta, con firma legalizada, o contrato de arrendamiento.
- b. Plano topográfico del terreno en escala 1:100 con indicación de árboles y accidentes naturales existentes.
- c. Plano de ubicación de escala 1:500 con indicación de calles, pistas veredas, postes de alumbrado público, árboles situados en la veredas, hidrantes, semáforos, paradas de autobuses y diagrama de circulación de vehículos.
- d. Plano de ubicación en escala 1:10.000 con indicación de las distancias u otros establecimientos que se dedique al expendio de gasolina y otros como centros asistenciales religiosos, educacionales, mercados, cines o teatros, áreas residenciales, subestaciones eléctricas, líneas de transmisión, cuerpos de agua, poliductos de combustible, terminales de transporte, etc.

**Articulo.385.- Distancias mínimas de localización en la zona urbana.** Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los puntos más cercanos de los linderos de los lotes respectivos:

- a. A 200,00 m. a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en dos o más niveles y túneles vehiculares.
- b. A 150,00 m. de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico.
- c. A 200,00 m. de radio de establecimientos educativos y hospitalarios, medidos desde el centro geométrico del lote propuesto.
- d. A 100,00 m. de radio de establecimientos religiosos, lugares de espectáculos públicos, mercados, cuarteles y otros lugares calificados como de aglomeración humana por la Dirección de Gestión de Territorio, medidos a partir del centro geométrico del lote propuesto.
- e. A 1.000,00 m. de radio de plantas envasadoras de gas y centros de acopio aprobados por el Municipio, medidos a partir del centro geométrico del lote propuesto.
- f. A 100,00 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
- g. A 50,00 m. de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
- h. A una distancia no menor de 50,00 m. de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
- i. Deberá existir una distancia mínima radial de 1.000,00 m entre gasolineras.
- j. En las áreas suburbanas se conservará una distancia mínima de 150,00 m. del eje de una vía de cruce o de empalme; igual distancia deberá cumplirse hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
- k. A 150,00 m. del cruce o punto de llegada o enlace entre vías colectoras, arteriales y expresas.

- l. 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. En general, la ubicación, diseño, capacidad, equipos y construcción de gasolineras y estaciones de servicio se someterán a lo establecido por las leyes y reglamentos que, para el efecto, exija la Dirección General de Hidrocarburos.

**Articulo.386.- Distancias mínimas de localización en la zona rural.** La construcción e instalación de estaciones de servicio o gasolineras se sujetarán a la siguiente distancia mínima: 10 km entre ellas, sea que se hallen situadas en el mismo u opuesto lado de la vía. Esta distancia se medirá entre los vértices más cercanos de las islas de surtidores y sobre el mismo lado de la carretera.

Para aprobar el sitio de estaciones de servicio o gasolineras en la zona rural, los planos antes indicados, deberán tener previamente la aprobación del Ministerio de Obras Públicas.

**Articulo.387.- Requisitos para aprobación de planos.**

- a. Certificado de aprobación del sitio, extendido por la Dirección de Gestión de Territorio y la aprobación del Ministerio de Obras Públicas en su caso, adjunto todos los documentos y planos requeridos en este código
- b. Certificado de autorización de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburíferos para instalar estaciones de servicio y gasolineras.
- c. Copia certificada de PETROECUADOR, sobre el compromiso de suministrar combustibles en el cupo respectivo.
- d. Visto bueno e informe favorable del Cuerpo de Bomberos del Cantón Tena.
- e. Planos de distribución con ubicación de accesos y salidas de vehículos, ubicación de islas de surtidores y tanques de combustibles, bocas de llenado, trampas de sedimentación, sistema de drenaje, tratamiento de piso, zonas de protección peatones y señalización.
- f. Los demás requisitos comunes indicados para tal efecto referidos en la Sección "Aprobación de Planos" del presente Código.

## PARÁGRAFO 2 EQUIPOS E INSTALACIONES

**Articulo.388.- Ubicación de tanques.** No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios. Los tanques no se ubicarán a menos de 5,00 m. en proyección horizontal de una construcción.

**Articulo.389.- Características de los tanques de almacenamiento.** Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Los tanques serán subterráneos y protegidos exteriormente contra la corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como por las sobrecargas que deben soportar.
- b. Los tanques subterráneos quedarán confinados en un cubo hermético para alojar los depósitos. La profundidad de la instalación de los tanques puede variar dependiendo de si existe o no tráfico sobre ellos.

En áreas que no estén sujetas a tráfico, la profundidad deberá ser como mínimo de 0,90 m. y de 1,20 m. en áreas sujetas a tráfico regular. La profundidad estará medida a partir del lomo del tanque hasta el nivel de piso terminado, incluyendo los 0,15 m. de la losa de concreto armado.

Las dimensiones del cubo deberán superar a los de los depósitos en 0,50 m., en todo su contorno. Deberán colocarse sobre una capa de arena o gravilla nivelada o compactada.

Una vez que los tanques estén instalados y probados, con el objeto de no dejar espacio libre donde puedan almacenarse vapores de hidrocarburos, las fosas en donde éstos se alojarán, deben rellenarse totalmente con arena silícea la cual debe estar lavada, limpia, seca y exenta de arcillas, limos componentes de azufre, y cualquier otra substancia que pueda atacar químicamente a los materiales del depósito.

Un tanque enterrado nunca debe instalarse directamente sobre elementos de concreto.

Cuando la resistencia del terreno presente las características de un suelo inestable de acuerdo con un estudio previo de mecánica de suelos, se pueden proteger los tanques del empuje directo del terreno, colocándolos dentro de fosas de concreto armado, las cuales deberán ser impermeabilizadas y resistentes a los hidrocarburos. Deberán ser llenadas totalmente con arena o gravilla de iguales características a lo anteriormente descrito.

- c. Desfogadero de vapores: 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).

El remate terminará en forma de T, o codo a 90 grados, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm introducidos en el mismo. Dispondrá de una válvula de cierre que se abrirá de forma automática cuando la presión sea superior a 50 mbar o el vacío inferior a 5 mbar.

La tubería tendrá una pendiente hacia el depósito que permita la evacuación de posibles condensados y como mínimo será del 1%.

- d. Entradas de hombre: todos los depósitos con capacidad superior a 3,00 m<sup>3</sup>. tendrán entradas de hombre. Para futuras inspecciones, limpieza interior o futuras reparaciones. Debiendo cumplir las siguientes especificaciones:

No podrá haber ningún punto del depósito a más de 5,00 m. de una entrada de hombre; por tanto, se prevén dos bocas para los depósitos de más de 10,00 m. de longitud, de las cuales una solo se utilizará para el acceso al interior del depósito y debe quedar libre de cualquier tubería.

La boca circular de hombre tendrá un diámetro mínimo de 0,60 m.

Las tapas de la entrada deberán estar fabricadas con materiales resistentes a los hidrocarburos, ser impermeables a los vapores y soportarán sin deformación aparente la prueba de presión hidráulica.

- e. Todo tanque deberá contar con dispositivos de purga, que serán colocados en la parte superior del tanque hacia donde marque la pendiente. Estarán constituidos por una boquilla de 2 pulgadas de diámetro en la que se conectará un tubo del mismo diámetro que debe partir del mismo nivel de piso terminado hasta 2 pulgadas antes del fondo del tanque. Este tubo servirá de guía para introducir una manguera que permita succionar el agua acumulada por condensación. El extremo superior del tubo tendrá una tapa hermética, que impida las emanaciones de vapores de hidrocarburos.
- f. Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y activa una alarma en la consola de control.

**Articulo.390.- Instalación de bocas para llenado.** Deberán tener las siguientes características:

- a) Las plataformas de descarga de auto tanques deberán estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea como mínimo cinco metros.

La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones propias del establecimiento será como mínimo de cinco metros.

- b) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.
- c) Las bocas de llenado deberán estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:

Azul: Gasolina Extra

Blanco: Gasolina Super

Amarillo: Diesel 1 y 2

- d) Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

**Articulo.391.- Islas De surtidores.** Deberán observar las siguientes disposiciones:

- a) Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima sobre el pavimento de 0,15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
- b) En caso de existir circulación de vehículos por ambos lados de la isla, el ancho de la zona de abastecimiento no será menor a 8,00 m., cuando la circulación no sea por ambos lados, el ancho de la zona de abastecimiento no será inferior a 6,00 m.
- c) Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor deberá disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.
- d) Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.

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

### PARÁGRAFO 3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

**Articulo.392.- Distancias entre accesos y salidas.** Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán 15,00 m. en avenidas principales y de 10,00 m. en avenidas o calles de 12,00 m. de ancho.

Estas distancias se medirán sobre el borde interior de la acera.

**Articulo.393.- Ancho de accesos y salidas.** En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 5,00 m., ni mayores a 8,00 m. medidos perpendicularmente al eje de los mismos. En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7,00 m. y de 10,00 m. como máximo.

**Articulo.394.- Ángulos de accesos y salidas.** El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor de 45º, ni menor a 30º. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

**Articulo.395.- Número de accesos y salidas.** Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida.

En todo el frente de estos establecimientos deberá construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas del Municipio, a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima del 10% en los tramos de unión de ambas aceras.

El mantenimiento, tanto de entradas y salidas, como de las aceras estará a cargo exclusivo del propietario.

**Articulo.396.- Radio de giro mínimo.** El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será 14,00 m. para vehículos de carga, autobuses, y de 7,50 m. Para los demás vehículos.

**Articulo.397.- Alturas mínimas.** En caso de cubrir con losa u otro material, las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los carros para su servicio, las alturas mínimas serán de 4,50 m. entre el piso terminado y el borde inferior de la cubierta, para automóviles y camiones, autobuses y otros vehículos del mismo tipo.

**Articulo.398.- Materiales constructivos.** El tipo de materiales utilizables para la construcción de las gasolineras deberán ser de clase resistente y retardante al fuego y al calor.

**Articulo.399.- Instalaciones mecánicas.** El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por:

- American Petroleum Institute API. USA.
- ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Pipe System"
- Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

**Articulo.400.- Instalaciones eléctricas.** Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, 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. 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 breakers, 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. 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.
- j. Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de CNEL-EP de las empresas eléctricas, del National Electric Code (USA) y American Petroleum Institute API (USA).
- k. 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.

**Articulo.401.- 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 y serán

inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

**Articulo.402.- Pavimentos.** Los pisos que se construirán en las estaciones de servicio o gasolineras cumplirán con lo dispuesto a continuación:

- a. Su diseño estructural se sujetará a un estudio de mecánica de suelos en el cual se determinará las características de carga del mismo.
- b. Serán de concreto armado con un espesor mínimo de 0,15 m. y contendrá en el tercio superior una malla electro soldada con varillas de 4.2 mm. de espesor mínimo. El concreto tendrá una mínima de 210 Kg/cm<sup>2</sup>. Con una pendiente mínima del 1% hacia los drenajes.
- c. Los pavimentos deberán ser impermeables, inalterables y resistentes a los hidrocarburos, sus juntas deberán sellarse con materiales impermeables resistentes e inalterables a los hidrocarburos.

#### Parágrafo 4 Condiciones de seguridad

**Articulo.403.- Puesta a tierra.** El sistema de puesta a tierra debe ser diseñado para evitar la acumulación de cargas estáticas, al igual que para descargar a tierra las fallas pro aislamiento y las cargas atmosféricas que por una diferencia de potencial pueda originar una chispa y producir accidentes.

Las conexiones al sistema de puesta a tierras para todos los casos, serán a través de cable de cobre desnudo suave, utilizando los conectores apropiados para los diferentes equipos, edificios y elementos que deben ser puestos a tierra, de acuerdo a las siguientes disposiciones:

- a) Estructuras de edificios: deben conectarse a la red de puesta a tierra mediante cable de cobre de 34 mm. de tal forma que las conexiones a tierra no excedan los 20 metros. Para las columnas de concreto armado, se soldará un cable directamente al armado mediante conexión cable-varilla, quedando dicha conexión bajo el recubrimiento o acabado de la columna.
- b) Las cubiertas metálicas que contengan o protejan equipo eléctrico tales como: transformadores, tableros, carcasa de motores, generadores, estaciones de botones, bombas para suministro de combustibles, deben conectarse a la red de puesta a tierras mediante cable de 34 mm.
- c) Las tuberías metálicas que conduzcan líquidos o vapores inflamables.
- d) La conexión a tierra de los dispensarios y bombas sumergibles, deberá hacerse con conectores de cobre de 34 mm.
- e) Los conductores de malla para la conexión de tierra, deben ser de cobre con calibre mínimo de 107.2 mm en cada cruce de conductores de malla, éstos deben conectarse rígidamente entre sí y en los puntos adecuados conectarse a electrodos de tierra (varillas COPERWELD) DE 2,50 metros de longitud o más, clavados verticalmente.

**Articulo.404.- Protección Catódica.** Para evitar la corrosión de los tanques y/o tuberías en el subsuelo, y/o de las tuberías petrolíferas subterráneas, se ha de instalar una protección catódica en los elementos metálicos subterráneos de las estaciones de servicio o gasolineras.

Esta protección catódica no será necesaria cuando se determinen y certifiquen por un técnico competente, los siguientes parámetros:

- a) Potencial al metro de distancia: inferior a 5 mV.
- b) Resistividad del terreno seco a 1,2 y 3 metros de profundidad inferior a 5.000 ohmios por centímetro
- c) Ph: entre 6,5 y 8,5
- d) Potencial Redox : superior a 400 mV.

Cuando los valores de estos parámetros cumplan con los límites indicados, no es obligatoria la instalación de una protección catódica. Tampoco será obligatorio instalar una protección catódica cuando los elementos subterráneos no sean metálicos.

**Articulo.405.- Distancias de visibilidad.** Las distancias de visibilidad en los accesos de las estaciones de servicio y gasolineras, instaladas en las vías urbanas y carreteras tendrá como mínimo la distancia de frenado correspondiente a la velocidad directriz de la carretera cuyos valores se indican a continuación:

Estas distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3,00 m. del borde de la superficie de rodadura.

#### **Articulo.406.- Distancias a edificaciones vecinas.**

- a) Los surtidores deberán situarse a una distancia mínima de 6,00 m. del retiro frontal determinado en el informe de línea de fábrica y a 10,00 m. de linderos o propiedades de construcciones vecinas.
- b) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, retiros, ni en los subsuelos de edificios.
- c) La distancia de los tanques a cualquier edificación vecina deberá ser de 6,00 m. como mínimo.
- d) La descarga de la tubería de ventilación no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 6,00 m. a cualquier edificio o acceso.

#### **Articulo.407.- Distancias a instalaciones internas.**

##### Surtidores

- a) Deberán situarse a una distancia mínima 6,00 m. de la zona de administración.
- b) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellos será de 6,00 m. y de 8,00 m. para islas paralelas y de diferente alineación.
- c) Deberán situarse a una distancia mínima de 8,00 m. de las bocas de llenado de los tanques.

**Articulo.408.- Seguridad contra incendios.** Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas que se refieren a la prevención contra incendios del presente capítulo IV, además de las señaladas en la ordenanza de la materia, y en la sección "De la Prevención, Protección y Extinción de Incendios en Gasolineras y Estaciones de Servicio, Depósitos, Transporte, Expendio y Explosivos Inflamables", del Reglamento de Prevención contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

**Articulo.409.- Red de agua.** Si no existe un hidrante a menos de 100,00 m. de la estación de servicio o gasolinera, se deberá instalar uno como mínimo. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 1,5 bar. 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.

**Articulo.410.- Extintor.** Además de la red de agua, se contará con un extintor de polvo seco en cada uno de los siguientes elementos:

- a) Islas de abastecimiento.
- b) Zona de descarga de los camiones cisterna.
- c) Compresor de aire y otro situado en los cuadros eléctricos.

**Articulo.411.- Servicios.** Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de gasolinas, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

- a) Una batería de servicios higiénicos, para los clientes o el público, dispuestos separadamente para hombres y mujeres. En cada uno de ellos se contará con un equipo mínimo de 1 lavamanos, 1 inodoro y 1 urinario (en el de los hombres). Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.
- b) Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.
- 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) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.
- f) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
- g) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m. de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.
- h) Habitación o caseta del guardián: En las estaciones urbanas, solo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe

tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 10,00 m. de los depósitos de combustible o materiales inflamables.

- i) Cafetería: 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.

**Articulo.412.- Lavado y lubricación.** El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en la Norma y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.

En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.

- b) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud.
- c) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m.
- d) Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado.
- e) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras.
- f) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
- g) Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m. de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.

**Articulo.413.- Protección ambiental.**

- a) Deberán cumplir las disposiciones ambientales y el informe favorable de la Dirección de Gestión Ambiental.
- b) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.
- c) 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.
- d) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes.
- e) 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.

- f) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

**Articulo.414.- De las normas de seguridad.** Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa Contra Incendios, su Reglamento de prevención mitigación y protección contra incendio, las normas INEN sobre protección contra incendio, otras existentes sobre la materia y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos, las siguientes especificaciones:

- a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:

Fecha de construcción

Constructor

Espesor de la plancha

Capacidad total

- b) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónico o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
- c) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra todo el contenido vaya al tanque.
- d) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.  
Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos X, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno.
- e) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario, o arrendatario procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Gestión Ambiental, sobre la disposición final de dicho tanque.
- f) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques.
- g) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.  
Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor debe disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados

- centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.
- h) 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.
  - i) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
  - j) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, deberán ser a prueba de explosión y mantenerse en buen estado.
  - k) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control.
  - l) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tamaños, tanques móviles o transportables, tarros y otros envases, aún cuando éstos sean herméticos.
  - m) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangas con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión ni en la boca de llenado de tanques.
  - n) El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisternas deberán trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera en el tráfico de peatones y vehículos.
  - o) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
  - p) En las gasolineras y estaciones de servicio sólo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
  - q) Cuando ocurriera cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame deberá secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usan para secar derrames, deberán depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible.
  - r) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
  - s) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio no será permitido fumar, tampoco hacer fogatas a menos de cincuenta metros del surtidor

de combustibles. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición.

- t) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
- u) Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos.
- v) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio deberá conocer el uso y manejo de equipos contra incendios.

## PARÁGRAFO 5

### CENTROS DE DEPÓSITO DE COMBUSTIBLES

**Articulo.415.- Centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (glp).** Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las mismas disposiciones contempladas en la Sección de esta Normativa, que determina las distancias mínimas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio. A más de lo contemplado del Ministerio de Energía y Recursos Naturales no Renovables estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburíferos:

- 1) Estos locales deberán estar construidos con materiales incombustibles y tendrán amplia y natural ventilación a fin de evitar la acumulación del GLP en el piso, el mismo que será de materiales no absorbentes y no tendrá desagües ni alcantarillas;
- 2) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de las ondas, en caso de explosión;
- 3) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, toma corrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1,50 m., sobre el nivel del piso;
- 4) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral, la cual estará colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento;
- 5) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros, y será: horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal manera que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse GLP;
- 6) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre, de modo que, por cada metro cúbico de volumen encerrado, se disponga de 0,072 m., para ventilación. El área de almacenamiento tendrá abertura solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros;
- 7) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario, utilizando malla metálica;

- 8) Las áreas de almacenamiento de cilindros para GLP, estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos;
- 9) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos de los linderos del predio, deberá aislarse de este por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 m.;
- 10) Deberán tener un mínimo de 3.000 cilindros para su operación y contar con el área suficiente para su almacenamiento; y,
- 11) Deberán contar con el espacio suficiente para maniobra de los vehículos que carguen y descarguen cilindros del GLP.
- 12) En los Centros de Acopio se colocarán letreros individuales con las siguientes leyendas, legibles 20 metros:

PROHIBIDO FUMAR  
PELIGRO GAS INFLAMABLE  
PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES  
LOGOTIPO Y NOMBRE DE LA COMERCIALIZADORA  
OBLIGATORIO USAR ARRESTALLAMAS  
PRECIO OFICIAL.

- 13) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m<sup>2</sup>.

## SECCIÓN 11 EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

**Articulo.416.- Las edificaciones destinadas al culto.** a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas en la Sección referida a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

### PARÁGRAFO 1 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

**Articulo.417.- Área De La Sala.** El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

**Articulo.418.- Volumen De Aire.** El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m<sup>3</sup>. de aire por asistente.

**Articulo.419.- Altura libre mínima.** La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3.20 m. libres.

## PARÁGRAFO 2

### INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

**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.

**Articulo.420.- Estacionamientos.** Sus especificaciones y dimensiones se regirán a lo dispuesto en la sección de Estacionamientos y Edificios de Estacionamientos de esta normativa.

## SECCIÓN 12

### PISCINAS

**Articulo.421.- Alcance.** - La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta Sección, y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública. Se permitirá la instalación de piscinas en los retiros siempre y cuando su implantación no implique la estructura de la edificación principal, así como no comprometa el nivel natural del terreno y en general implique obras que pongan en peligro las edificaciones vecinas, o daños a la integridad de personas.

**Articulo.422.- Definición.** - 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 y éstas pueden ser:

- Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.
- Piscina pública: son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
- Piscina semi públicas: son aquellas en las cuales se pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
- Piscina privada: son aquellas de uso exclusivo de sus propietarios y sus relacionados.
- Piscina intermitente: o de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
- Piscina continua: son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.
- Piscina de recirculación: son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
- 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.

**Articulo.423.- Permiso de la autoridad de salud.** Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en la Municipalidad, es necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el Reglamento de Piscinas del Ministerio de Salud Pública.

### **PARÁGRAFO 1 EQUIPAMIENTO Y FACILIDADES**

**Articulo.424.- Equipamiento Básico.** Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

- a) Vestuarios con guardarropas
- b) Duchas
- c) Servicios higiénicos
- d) Lavapiés
- e) Implementos para control de calidad del agua.
- f) Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
- g) Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a la norma técnica pertinente

**Articulo.425.- 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.

**Articulo.426.- Facilidades para personas con discapacidad.** 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:
- d) Vestuarios: 2,00 m. x 2,00 m.
- e) Cabina de baño:
- f) Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

## PARÁGRAFO 2 CLASIFICACIÓN

**Articulo.427.- Piscinas Infantiles.** Toda piscina pública o semipública, tendrá piscina con condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños, 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%.

**Articulo.428.- Piscinas intermitentes.** Se prohíben la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justificará plenamente.

**Articulo.429.- 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.

## PARÁGRAFO 3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

**Articulo.430.- Plazo de adecuación.** A partir de la vigencia del presente Código, la Autoridad Municipal fijará el plazo correspondiente para que las piscinas existentes realicen todas las adecuaciones necesarias de acuerdo a las normas aquí establecidas.

**Articulo.431.- Materiales y acabados.** Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente ; las paredes y el fondo serán completamente impermeabilizados, deberán ser resistentes a la acción química de las substancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza , los mismos no deberán presentar grietas ni hendiduras; el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza de color claro con todas las esquinas redondeadas, con un radio mínimo de 0,10 m.

**Articulo.432.- 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.

**Articulo.433.- 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%.

**Articulo.434.- Asideros.** Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándole para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

**Articulo.435.- Escaleras.** En cada una de las esquinas, deberá construirse una escalera, la que puede ser 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 23,00 m.

**Articulo.436.- Entradas de Agua.** Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua, localizadas en la parte más profunda de la piscina y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm. de diámetro.

**Articulo.437.- 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.

**Articulo.438.- Trampolines.** La estructura para los trampolines, será construida en concreto u otro material que deberán 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.

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.

**Articulo.439.- Lavapiés.** Los Lavapiés pueden ser localizados de dos maneras en tal forma que los bañistas obligatoriamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00x 1,00 x 0,30 m. El nivel del agua será mantenido a 0,20 m. y será mantenido con una dosificación de cloro que variará entre 50 a 100 ppm.

**Articulo.440.- Circulación Perimetral.** Rodeando a la piscina o al Lavapiés, 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.

**Articulo.441.- 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 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 ese tipo de desinfección.

**Articulo.442.- Carga máxima.** La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2.50 m<sup>2</sup> de piscina.

No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3.00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

**Articulo.443.- Iluminación artificial.** La iluminación artificial de las piscinas deberá observar las siguientes condiciones:

- a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux.
- 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 wattios por cada metro cuadrado de piscina.

**Articulo.444.- 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.

**Articulo.445.- Servicios sanitarios.** Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios, y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y Lavapiés 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:

Número de piezas sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro por cada:	60	40
1 lavamanos por cada:	60	60
1 ducha por cada:	30	30
1 urinario por cada:	60	

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en lo referente al área higiénico sanitaria.

**Articulo.446.- Equipo de limpieza.** Las piscinas dispondrán de un número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

**Articulo.447.- Purificación del agua.** Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, para piscinas pequeñas o grandes, 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.

**Articulo.448.- Recirculación del volumen de agua.** Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Recirculación de agua en piscina

Área de piscina	Periodo de renovación diario	Número de recirculaciones
Superior a 50 m <sup>2</sup>	8 horas	3
Inferior a 50 m <sup>2</sup>	6 horas	4

## SECCIÓN 13 ESTACIONAMIENTOS

**Articulo.449.- Alcance.** Las disposiciones de esta sección y las demás pertinentes de la presente ordenanza, afectarán a todo tipo de edificación, en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

**Articulo.450.- Plazas de estacionamientos.** Las edificaciones deberán disponer de estacionamientos según los requerimientos establecidos en el siguiente cuadro:

Uso	General	Visitantes	Carga y descarga
Vivienda menor a 65 m <sup>2</sup> del área total	1 por cada 3 viviendas	1 c/10 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m <sup>2</sup> hasta 150m <sup>2</sup> del área total	1 por cada 2 viviendas	1 c/10 viviendas	
Vivienda mayor a 150 m <sup>2</sup> del área total	1 por cada vivienda	1 c/10 viviendas	
Centro de diversión	1 por cada 10 asientos		
Oficinas administrativas en general y comercios menores a 250 m <sup>2</sup>	1 por cada 50 m <sup>2</sup> + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m <sup>2</sup>	1 c/200 m <sup>2</sup>	

Comercio de menor escala hasta 500 m <sup>2</sup>	1 por cada 50 m <sup>2</sup>		10% del área construida en planta baja
Centros de comercios hasta 1000 m <sup>2</sup>	1 por cada 40 m <sup>2</sup>		10% del área construida en planta baja
Centro comerciales mayores a 1000 m <sup>2</sup>	1 por cada 30 m <sup>2</sup>		10% del área construida en planta baja
Alojamiento	1 por cada 4 habitaciones		Dentro del predio
Educación Preescolar y Escolar Secundaria	1 por cada aula	4	
	2 por cada aula	4	Dentro del predio
Superior	5 por cada aula	8	
Cultural, bienestar social, Recreativo, Deportes, Religioso	1 por cada 50 asientos		Dentro del predio
Salud	1 por cada 6 camas	1 por cada 20 camas	Dentro del predio
Industria	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de construcción		Dentro del predio
Bodegas Comerciales	1 por cada 200 m <sup>2</sup> de construcción		Dentro del predio

En casos en que por la forma o la dimensión del lote no es factible implantar los estacionamientos requeridos, se podrá compensar la obligación de estos con el pago de dinero efectivo. Esta compensación será calculada en función de la cantidad de m<sup>2</sup> requeridos para estacionamientos multiplicado por valor del m<sup>2</sup> de la zona establecido en el avalúo municipal vigente.

**Articulo.451.- Clasificación de estacionamientos.** Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que éste se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.

Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos en los siguientes grupos:

- Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes.

- Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tractocamión con semi remolque o remolque.

Los sistemas de estacionamientos de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

- Estacionamientos dentro del lote para la vivienda.
- Estacionamientos en la vía pública.
- Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios).

**Articulo.452.- Estacionamientos en la vía pública.** Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías, mencionados en la sección referida a diseño vial, de la presente Ordenanza. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

**Articulo.453.- Estacionamientos en sitios específicos.** En bahía: el área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados o a la disposición del mobiliario urbano y la arborización. Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0.10 m. por debajo del nivel de ésta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía. Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera. En los accesos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, ésta debe tener un ancho mínimo de 2.50 m.

**Articulo.454.- Normas para edificios de estacionamiento.** Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de éstos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Los lugares destinados a estacionamiento deben estar señalados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 - 40.

**Articulo.455.- Entradas y salidas.** Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de Transición: Las edificaciones que, por su ubicación afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos,

una zona de transición horizontal no menor a 3m. de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa.

- b) Número de Carriles: Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 40 puestos.
- c) Ancho mínimo de Carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 m. separado uno de otro por un bordillo de 0.15 m. de base por 0.15 m. de altura, perfectamente señalado.
- d) Señal de Alarma - Luz: Toda edificación que al interior del predio tuviere más de 10 puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos, una señal de alarma-luz. Ésta será lo suficiente visible para los peatones que indique el instante de salida de los vehículos.

Las características de esta señal de alarma-luz, serán determinadas por la Ente público encargado de Movilidad, Tránsito y Transporte, 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:
  - 1. A nivel de planta baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Gestión de Territorio. A nivel de subsuelo, con espacios de estacionamientos ni circulares de vehículos en los retiros con frente a las vías principales de la ciudad. Sólo podrá utilizarse en casos excepcionales debidamente autorizados por la Dirección de Gestión de Territorio.

## SECCIÓN 14 IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

**Articulo.456.- alcance.** Todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, cumplirán con las disposiciones de la presente Sección y con los demás de este Código que les fueren aplicables.

**Articulo.457.- Prioridad.** Determine como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas identificadas según los límites establecidos en el PUGS para el Cantón Tena.

**Articulo.458.- Calificación.** Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual por parte del Dirección municipal de Gestión Ambiental, para la reubicación de todas aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndose un plazo máximo de 3 años para su movilización.

**Articulo.459.- Reglamentación.** En lo que tiene que ver con reglamentación industrial, deberán acogerse a lo establecido en el PUGS para el Cantón Tena en lo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de Ocupación de Suelo, establecida y referida a tipología industrial COS, COS Total, retiros y forma de ocupación.

**Articulo.460.- Localización.** Podrán localizarse al interior de la zona urbana, fuera de las áreas industriales previstas, determinado tipo de artesanía, pequeña y mediana industria que sea totalmente compatible con el uso existente o futuro, previa calificación del director de la Secretaría Técnica de Planificación Cantonal, o quien haga sus veces, según a la clasificación dispuesta en el PUGS para el Cantón Tena.

**Articulo.461.- Requisitos para aprobación.** Las industrias previamente a su planificación y aprobación deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Certificación de la Dirección de Gestión Ambiental del cantón Tena, sobre los efectos contaminantes y la necesidad o no de implementar un sistema de tratamiento de residuos o sobre efectos que pudiere causar la industria.
- b) Certificación del Cuerpo de Bomberos del Cantón Tena, sobre el tipo de Seguridad industrial que debe considerarse.
- c) Informe técnico de la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte S. A. EEASA, CNT, sobre la factibilidad de abastecimientos de servicios o la solución técnica correspondiente.
- d) Calificación del terreno para uso industrial de tipo de industria por parte de la Dirección de Gestión de Territorio, para lo cual se utilizará el formulario especial establecido y la localización en escala 1:25.000 I.G.M.
- e) Propuesta de solución técnica para el tratamiento de residuos sólidos, líquidos, gases, ruidos, vibración peligro, trepidación, congestión urbana y otros que pudieran causar las industrias, con la obligatoriedad de ejecutarlos, sin lo cual no podrán iniciar o continuar su funcionamiento.

**Articulo.462.- Prohibición.** No se permite la simple parcelación de la tierra, para uso industrial, debiendo el propietario realizar tanto los trámites legales establecidos, como las obras de urbanización necesarias para su normal funcionamiento.

**Articulo.463.- Conjuntos industriales.** Los conjuntos o urbanizaciones industriales, se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Gestión de Territorio, previo informe de la Dirección de Gestión Ambiental.

**Articulo.464.- Estacionamientos.** Las áreas de estacionamiento para uso industrial se sujetarán a la siguiente norma: dos estacionamientos por cada 400m<sup>2</sup>.

## PARÁGRAFO 1 PREVENCIÓN

**Articulo.465.- Prevención Contra Incendios.** Los edificios que se construyen para los establecimientos industriales de alto riesgo, estarán rodeados por muros corta fuegos.

Si se construyen en la parte superior a la industria, locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales, debe ser material contra incendio. Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deberán ser independientes de los departamentos industriales.

Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales, eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10,00 m. de distancias de las vías de acceso.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y seguridad industrial:

- a) Tendrán un servicio de agua contra incendios consistente en:
  - Reserva de agua exclusiva para incendios en un volumen no inferior a 12,00 m<sup>3</sup>.
  - Sistema de presurización, con doble fuente energética, que asegure una presión mínima de 5 kg/cm<sup>2</sup>.
  - Una red de agua contra incendios cuya tubería principal tenga un diámetro de 75 mm. de hierro galvanizado.
  - Derivaciones hasta las tomas de agua para incendio o salidas de incendio, terminadas en rosca del tipo Macho NST y válvula de paso.
  - Junto a la salida de agua o unida a esta, existirá un tramo de Manguera de Incendios de 63,5 mm. de diámetro por 15,00 m. de largo y en su extremo un pitón o boquilla regulable.
- b) La distancia entre las bocas de agua para incendios, en ningún caso excederá de 30,00 m. y el número de bocas en cada piso o nave será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo del edificio expresado en metros, dividido para 45. Se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5.
- c) Las construcciones para esta clase de edificios será de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros cortafuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- d) En los establecimientos de trabajo donde el medio ambiente esté cargado de gases, vapores o partículas sólidas suspendidas que sean inflamables o explosivas, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.
- e) Todo establecimiento de trabajo en el cual exista riesgo de potencial de incendio, dispondrá de sistemas de detección y alarma automáticos, cuyo funcionamiento esté asegurado aun cuando no exista personal o fluido eléctrico.
- f) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.

- g) Los depósitos de substancias que puedan dar lugar a explosiones o desprendimiento de gases o líquidos inflamables deberán ser instalados a nivel del suelo y en lugares a prueba de fuego. No se situarán debajo de locales de trabajo o habitables.
- h) El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros cortafuego, o en tanques depósitos subterráneos y situados a distancia prudencial de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536 y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos del Cantón Tena.
- i) Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
- j) En los locales de trabajo donde se trasiegan, manipulen o almacenen líquidos o substancias inflamables, la iluminación de lámparas, linternas y cualquier extensión eléctrica que sea necesario utilizar, serán protegidas y a prueba de explosión.
- k) No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
- l) Todo establecimiento industrial deberá contar con extintores de incendio, del tipo adecuado al riesgo existente. Su número estará dado por la proporción de un extintor por cada 100,00 m<sup>2</sup>. de superficie o fracción. La capacidad y el tipo estarán determinados por el Departamento Técnico del Cuerpo de Bomberos del Cantón Tena. Se ubicarán en sitios visibles y accesibles.
- m) Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:
  - Ninguna parte o zona del establecimiento deberá quedar alejada de una salida al exterior y esa distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
  - Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas suficientemente amplias.
  - Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano, no deberán considerarse como salidas de emergencia.
  - Las salidas de emergencia deberán estar señalizadas e iluminadas.
  - El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones.
  - Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.
- n) Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24,00 m. de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de peligro.

**Articulo.466.- Prevención y control de la contaminación por ruidos.** Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión y,

finalmente en su propagación en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originada por ruidos, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 7789.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva.

**Articulo.467.- Prevención y control de la contaminación de aguas.** La prevención y el control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud, mediante Acuerdo Ministerial No. 2144; y conforme con las disposiciones para la Prevención y Control de la Contaminación producida por las Descargas Líquidas Industriales y las Emisiones hacia la Atmósfera que la Unidad de Higiene Municipal emitiere, entre otras:

- a) Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje, o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
- b) Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los efluentes líquidos no tratados.
- c) Se prohíbe la infiltración de efluentes industriales no tratados.
- d) La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual, se observará lo siguiente:
  1. No se descargará a los colectores de aguas servidas:
    - Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40 grados C.
    - Aguas con substancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l.
    - Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina solvente y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
    - Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
    - Aguas con pH menor de 5,0 o mayor de 9,0.
    - Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l.
  2. El caudal máximo será de 1,5 veces el caudal promedio horario del sistema de alcantarillado.

3. Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras, y medición de caudales.

## PARÁGRAFO 2 INSTALACIONES COMPLEMENTARIAS

**Articulo.468.- Servicios sanitarios.** Los establecimientos industriales deberán estar dotados de servicios higiénicos, independientes para hombres y mujeres, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada uno.

**Articulo.469.- Primeros auxilios.** Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.

**Articulo.470.- Sistema de evacuación.** Las industrias, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Jefatura de Alcantarillado:

- a) No se permitirá la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga.
- b) No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración, ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:
  1. Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
  2. Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.
- c) Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- d) Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.
- e) La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los afluentes.

**Articulo.471.- Chimeneas.** En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 25,00 m. de altura, debiendo en casos de emanación de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

### PARÁGRAFO 3 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS

**Articulo.472.- Iluminación.** Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos.

El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de faena o actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

**Articulo.473.- Ventilación.** Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m<sup>3</sup>. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos.

Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m<sup>3</sup>. por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan que, interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

**Articulo.474.- Temperatura.** En los locales de trabajo cerrados se deberá mantener una temperatura que no exceda de los 28 grados centígrados, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

### PARÁGRAFO 4 REQUISITOS COMPLEMENTARIOS

**Articulo.475.- Soluciones técnicas.** Las industrias presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento.

- a) Ningún establecimiento industrial podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajo el nivel de las calles.
- b) Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m<sup>3</sup>. por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventajas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m<sup>3</sup>., por hora salvo que se establezcan sistemas mecánicos de ventilación. Los locales industriales deberán instalar sistemas de manera que, interiormente, puedan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

- c) Los pavimentos de los pisos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas y de uso industrial en general, deben ser impermeables y fácilmente lavables.
- d) Los locales de trabajo, deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación.
- e) Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1,80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
- f) Los establecimientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras, construidas contra incendio en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40,00 m. para llegar a una de ellas.
- g) El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles, debe hacerse en locales independientes, contra incendio y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida.
- h) Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas
- i) Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón, que trabajen con áridos, deberán transportarlos humedecidos y cubiertos con una carpeta, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetas u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- j) Las industrias contaminantes existentes o futuras, no podrán botar sus residuos sólidos, líquidos, gases, olores y otros directamente a la alcantarilla o a la atmósfera, sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo el GAD de Tena suspender el funcionamiento de la planta si se comprobare que no se cumple con esta disposición.
- k) Las fundaciones de maquinarias, que produzcan vibraciones deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la transmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas.

Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a las mismas, opcionalmente, a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transmisión entre ellas, y de ser al mismo tiempo un aporte urbano.

## SECCIÓN 15

### PIEZAS SANITARIAS EN LOCALES INDUSTRIALES

**Articulo.476.- Primeros auxilios.** Los edificios industriales que superen a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 m<sup>2</sup>.

**Articulo.477.- Estacionamientos.** Las áreas de estacionamiento para uso industrial se sujetarán a lo establecido en esta ordenanza.

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública.

El área de maniobras para el patio de carga y descarga deberá cumplir con un radio de giro mínimo de 12.20 m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12.20 y de 13.72 m. cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15.25 m.

**Articulo.478.- Sistemas de evacuación.** Las industrias, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la dependencia municipal encargada de la prestación del servicio de agua:

1. No se permitirá la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración al sistema de aguas servidas, las aguas de refrigeración deben ser recirculadas antes de su descarga.
2. No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de refrigeración, ninguno de los siguientes vertidos, excepto en la forma que se indica a continuación:
  - a) Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
  - b) Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas.
3. Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
4. Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales.
5. La Dependencia encargada del servicio de agua controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran la calidad de los efluentes.

**Articulo.479.- Chimeneas.** En las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, éstas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 25m. de altura, debiendo en casos de emanación de gases peligrosos o altamente contaminantes, instalar filtros y sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su eliminación a la atmósfera.

## SECCIÓN 16

### CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

**Articulo.480.- Disposiciones específicas para cementerios.** Los cementerios deberán contemplar el 60% del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2m. de altura, que permita aislarlo del exterior.

Además, los cementerios deberán cumplir con los requisitos establecidos en la normativa sectorial vigente, esto es, el Reglamento de Establecimientos, Servicios Funerarios y manejo Cadáveres vigente, emitido por el Ministerio de Salud Pública, mediante Acuerdo Ministerial No 192, publicado en el Registro Oficial No 226 de 20 de abril de 2018.

**Articulo.481.- Zona de inhumaciones.** Las zonas de inhumaciones se encuentran conformadas por:

- a) Criptas
- b) Nichos destinados a inhumación.
- b.1.) Adultos: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 2.10 m. de profundidad (medidas internas).
- b.2.) Niños: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 1.60 m. de profundidad (medidas internas).
- b.3.) Nichos para exhumación Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 0.70 m. de profundidad.

Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.

- c) Columbarios: Ancho de 0.40 m. x 0.40 m. de alto y 0.40 m. de profundidad.
- d) Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2 m. libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1.50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior. Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro separado con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0.25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada sepiolita, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0.05 m. cada una.

- e) Osarios: Ancho de 2 m. x 2 m. y 10 m. de profundidad.

- f) Fosas comunes: El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

**Articulo.482.- Equipamiento para tanatopraxis.** Los equipamientos para tanatopraxis son:

- a) Sala tanatopráctica: 30m2. de área de construcción, deberá tener 5 m. de lado mínimo.
- b) Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxis, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
- c) Antesala de la sala de exhumaciones: Deberá tener 9 m2. de área de construcción
- d) Instalaciones para ventilación mecánica.

**Articulo.483.- Zona de comercio funeral – servicios opcionales.** Con los servicios de:

Venta de cofres: 16 m2 de área de construcción, con un lado mínimo de 3m.

Venta de Flores: 7.80 m2.

Venta de Lápidas: 7.80 m2.

- Crematorio
- Depósito de jardinería
- Vivero
- Comedor de empleados del cementerio
- Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

**Articulo.484.- Criptas.** Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.

**Articulo.485.- Cementerios y criptas existentes.** El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

**Articulo.486.- Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias.** Deberán tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.

En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos un prestador de funeraria privada, municipal o comunitaria.

Las funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo al cuadro de uso del suelo y a las normas y regulaciones sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud Pública. Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local.

**Articulo.487.- Espacios por zonas y dimensiones.** Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de comercio funeral, zona de velación y afines, equipamiento para tanatopraxis, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

**Articulo.488.- Zona administrativa.** La zona administrativa deberá contar con:

- a) Gerencia: 6 m<sup>2</sup>. de área construida, el lado mínimo será de 2m.
- b) Secretaría – espera: 18m<sup>2</sup>. de área construida.
- c) Servicios sanitarios: 2.40 m<sup>2</sup>. de área construida

**Articulo.489.- Zona de comercio funeral.** La zona de comercial funeral deberá contar con:

- e) Venta de cofres: 16 m<sup>2</sup>. de área de construcción, con un lado mínimo de 3m.
- f) Bodega: 7.80 m<sup>2</sup>. de área de construcción.
- g) Venta de flores: 7.80 m<sup>2</sup>. de área de construcción

**TÍTULO CUARTO**  
**DE LA "CANALIZACIÓN PARA LA RED DE FIBRA ÓPTICA MUNICIPAL Y PARA EL**  
**SOTERRAMIENTO DE REDES PRIVADAS DE TELECOMUNICACIONES", DENTRO DEL**  
**CANTÓN TENA**

**CAPÍTULO I**  
**OBJETO, ÁMBITO Y CONDICIONES GENERALES**

**Articulo.490.- Objeto y ámbito de aplicación.** Esta Ordenanza tiene por objeto regular la provisión y alquiler de la infraestructura física municipal denominada "Canalización para la red de fibra óptica municipal soterramiento de redes privadas de telecomunicaciones", a ser usada por prestadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones para el tendido, despliegue, instalación, soporte y complemento de sus redes públicas de telecomunicaciones, dentro de la jurisdicción cantonal de Tena; y las sanciones, de ser el caso, por incumplimiento a lo previsto en la presente Ordenanza.

**Articulo.491.- Definiciones.** Para la comprensión y aplicación de esta ordenanza se define lo siguiente:

Prestador de servicios. - Es la persona natural o jurídica, que cuenta con el título habilitante para prestar servicios de telecomunicaciones o de suscripción, de conformidad con la Ley Orgánica de Telecomunicaciones LOT, su Reglamento General y más normativa aplicable.

Régimen general de telecomunicaciones. - es el conjunto de principios, normas y procedimientos que regulan todas las actividades relacionadas con el establecimiento, instalación y explotación de redes, y con la prestación de servicios de telecomunicaciones y de radiodifusión. Incluye, en su conjunto redes públicas, tanto para los servicios de telecomunicaciones como para los servicios de radiodifusión y redes privadas, Se excluye, expresamente, los contenidos comunicacionales que se encuentran desarrollados, protegidos y regulados, en el ámbito administrativo, por la Ley Orgánica de Comunicación.

Redes públicas de telecomunicaciones. - Es toda red de la que dependa la prestación de uno o varios servicios del régimen general de telecomunicaciones.

## CAPÍTULO II

### **DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LA "CANALIZACIÓN PARA LA RED DE FIBRA ÓPTICA MUNICIPAL Y PARA EL SOTERRAMIENTO DE REDES PRIVADAS DE TELECOMUNICACIONES"**

**Articulo.492.- Suscripción de contratos de arrendamiento de ductos subterráneos municipales.** El Municipio de Tena, al encontrarse legalmente inscrito en el Registro Público de Telecomunicaciones de ARCOTEL, para la provisión de infraestructura física, está facultado para suscribir contratos de arrendamiento de la "Canalización para la red de fibra óptica municipal y para el soterramiento de redes privadas de telecomunicaciones". con prestadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones que requieran hacer uso de dicha infraestructura, para el tendido, despliegue, instalación, soporte y complemento de sus redes públicas de telecomunicaciones. siempre que cuenten con el informe técnico favorable de la Dirección de Tecnología y habiendo cumplido todos los requisitos de arrendamiento establecidos por la municipalidad.

**Articulo.493.- Trámite para informe favorable de la Dirección de Tecnología.** Para obtener el informe favorable para el tendido, despliegue, instalación, soporte y complemento de redes públicas de telecomunicaciones, el prestador interesado presentará una solicitud escrita en papel valorado, dirigida a la Máxima Autoridad del Municipio de Tena, para que éste a su vez la derive a la Dirección de Tecnología. En dicha solicitud, se adjuntará los siguientes documentos:

- a. Copia del título habilitante para la prestación de servicios del régimen general de telecomunicaciones, otorgado por la ARCOTEL;
- b. Copia del permiso o autorización ambiental, de acuerdo a la normativa e instrumentos expedidos por la entidad competente;
- c. Planos de instalación;
- d. Estudios y memoria técnica donde conste el despliegue de la red de fibra óptica, tanto en fibra de distribución, fibra de dispersión, nodos armarios, Nap. Mangas, en formato físico y digital.
- e. Llenar los formularios de despliegue de infraestructura dispuestos por la municipalidad
- f. Certificación de que el personal perteneciente al prestador está capacitado para trabajar en área soterrada, en forma deseable deberá contar con certificación de licencia eléctrica.

**Articulo.494.- Término para el otorgamiento del informe favorable de la Dirección de Tecnología.** El término para sustanciar el informe favorable será de quince (15) días, contados a partir de la entrega de toda la documentación establecida en el artículo 4 de la presente ordenanza.

**Articulo.495.- Requisitos para los postulantes de arrendamiento.** Para postular al arrendamiento de infraestructura física municipal, el prestador interesado deberá cumplir los siguientes requisitos:

- a. Solicitud en papel valorado dirigida a la Dirección Administrativa del Municipio de Tena, solicitando el arrendamiento
- b. Certificado de solvencia municipal
- c. Copia del RUC actualizado
- d. Copia del nombramiento del representante legal de la empresa
- e. Información de teléfono, correo electrónico y dirección domiciliaria de los representantes
- f. Informe favorable de la Dirección de Tecnología para el tendido, despliegue, instalación, soporte y complemento de redes públicas de telecomunicaciones
- g. Datos y contacto del técnico responsable para la coordinación de actividades y emergencias
- h. Carta compromiso para el cumplimiento de lo prescrito en el Manual de Convivencia entre los diferentes prestadores de servicios que ocupen la infraestructura subterránea, establecido por la municipalidad + Pago de garantía de arrendamiento
- i. Pago de póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros

Una vez verificado el cumplimiento de requisitos, la Dirección Administrativa, en un término de tres (3) días laborables, aprobará o rechazará la solicitud de arrendamiento. De ser aprobada, el Alcalde autorizará a "la Procuraduría Síndica para que en un término de cinco (5) días laborables, elabore el documento contractual de arriendo y designará al Administrador de contrato.

**Articulo.496.- Canon de Arrendamiento de ductos subterráneos municipales.** El canon de arrendamiento será establecido por la Dirección de Tecnología, con base en el metraje de las rutas de tipo troncal o de dispersión, multiplicado por la tarifa por uso de ductos establecida por la municipalidad, que será de US\$ 1.20 por metro lineal al año, o de US\$ 0.10 por metro lineal al mes, según corresponda.

Bianualmente se preverá una revisión del valor de arriendo en función de la inflación anual acumulada del año inmediato anterior, determinada por el Banco Central del Ecuador o quien haga sus veces, lo que facultará establecer un incremento del canon de arrendamiento adjudicado, conforme a las normas legales. A este valor se le agregarán el porcentaje del IVA que estuviera vigente.

**Articulo.497.- Forma de pago.** Los prestadores podrán instalar redes de tipo troncal y de dispersión, o únicamente de tipo troncal. El pago del canon de arrendamiento de redes de tipo troncal, será en forma anual y de las redes de dispersión será en forma mensual.

El valor del arriendo, será pagado por el prestador que arriende infraestructura física municipal, en su totalidad de manera anticipada dentro del plazo de los diez (10) primeros días de cada mes o durante el primer mes de cada año, según corresponda al tipo de red.

**Articulo.498.- Ajustes del canon del arrendamiento.** Sí por razones técnicas justificadas. el metraje de la red instalada por parte del arrendatario varía respecto a la inicialmente declarada en los formularios de despliegue de red; o por requerimiento del arrendatario se extiende o disminuye la extensión de la red durante la vigencia del contrato, el canon del arriendo será actualizado en función de dichas variaciones.

**Articulo.499.- Recaudación del arrendamiento.** El pago del canon de arrendamiento, se realizará a través de las ventanillas de recaudación del Municipio de Tena o mediante depósito a la cuenta bancaria institucional.

**Articulo.500.- Plazo.** Los contratos de arrendamiento podrán acordarse entre las partes para un periodo de vigencia de un mínimo de dos años y un máximo de cinco años, pudiendo renovarse por periodos iguales, mientras los arrendatarios cumplan con lo estipulado en la presente ordenanza, los respectivos contratos, manual de convivencia y normativa municipal vigente.

**Articulo.501.- Trámite para renovación.** Para solicitar la renovación del contrato de arrendamiento el prestador que arriende la infraestructura física municipal presentará una solicitud en papel valorado dirigida al Director/a Administrativa, por lo menos con treinta (30) días de anticipación a la fecha de terminación del contrato, quien la trasladará para su trámite al Administrador del Contrato a fin de que apruebe o rechace la solicitud. De ser aprobada el Alcalde autorizará a la Procuraduría Síndica la elaboración del nuevo contrato.

**Articulo.502.- Terminación del contrato de arrendamiento.** Las causales para la terminación del contrato serán las siguientes:

- A. Por vencimiento del plazo del contrato
- B. Al presentarse dos impagos consecutivos del canon de arrendamiento sin justificación, y sin compromisos escrito de pago propuesto por el arrendatario y aceptado por el arrendador.
- C. por incumplimiento de una o varias obligaciones del Arrendatario;
- D. Por mutuo acuerdo de las partes;

**Articulo.503.- Garantías de Arrendamiento.** El prestador que tome en arriendo la infraestructura física municipal, entregará antes de la suscripción del contrato. en concepto de garantía, la suma correspondiente a un canon de arrendamiento, sin IVA, por el valor que se adjudique el proceso de arrendamiento, mediante depósito a la cuenta bancaria institucional. valor que garantizará el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones del contrato, De ninguna manera el prestador solicitará retribuir parte o un canon completo de arriendo con esta garantía. (...)'

**Articulo.504.- Seguros de Responsabilidad civil frente a terceros.** Los prestadores que contraten en arriendo la infraestructura municipal deberán controlar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños a favor del Municipio de Tena, que cubra la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo, o siniestro que puedan ocurrir por sus redes de telecomunicaciones y que pudiera afectar a personas,

medio ambiente, bienes públicos o privados. La póliza será de por el monto anual del valor del contrato, renovable anualmente hasta la terminación del mismo."

## CAPÍTULO III

### DE LAS OBLIGACIONES, DERECHOS, PROHIBICIONES Y RESPONSABILIDADES DE LAS PARTES

**Articulo.505.- Obligaciones de los prestadores que tomen en arriendo la infraestructura física municipal (Arrendatario).** Los prestadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones, que tomen en arriendo la infraestructura física municipal para el tendido, despliegue, instalación, soporte y complemento de sus redes públicas de telecomunicaciones, están obligados a:

- A. Cancelar oportunamente los valores correspondientes por concepto de uso de infraestructura, de acuerdo a las planillas generadas por el Municipio, en sujeción a los artículos 7,8 y 9 de la presente ordenanza, así como las multas y otros valores relacionados a la infraestructura física municipal.
- B. Efectuar los trabajos de instalación, mantenimiento preventivo y correctivo de su red física, "cumpliendo las normas de seguridad vigentes y al manual de convivencia de uso de espacio en la infraestructura física para soterramiento de redes de telecomunicaciones, establecido por la municipalidad.
- C. Identificar, ordenar empaquetar sus redes físicas de conformidad a los criterios técnicos establecidos en el manual de convivencia de uso de espacio en la infraestructura física para soterramiento de redes de telecomunicaciones establecido por la municipalidad
- D. Retirar a su costo todos los insumos obsoletos, destruidos o en desuso, de su propiedad que ocupen espacio de la infraestructura física municipal para soterramiento de redes de telecomunicaciones.
- E. No causar interferencias ni daño alguno en los cables y equipos de los demás prestadores de servicios de telecomunicaciones, al efectuar los trabajos señalados en los literales b, c y d.
- F. Entregar la información para el despliegue de la infraestructura, de forma precisa y real, que permita realizar el cálculo correcto para la generación del canon de arriendo correspondiente. En caso de variaciones, éstas deben tener la debida justificación técnica para que el Municipio pueda realizar la actualización del canon de arriendo respectiva.
- G. Todo personal que trabaje en la infraestructura física municipal debe estar al día con el seguro obligatorio del Instituto de Seguridad Social (1ESS), para que; -en caso, de accidente laboral, éste sea cubierto en su totalidad por el prestador y el LESS.
- H. Notificar por escrito y por correo electrónico al administrador del í, contrato todo trabajo en la infraestructura física municipal, al menos con 24 horas de anterioridad para que las mismas puedan ser coordinadas con el personal del Municipio.

- I. Todo trabajo debe tener autorización por escrito por parte del Municipio, como caso excepcional se considerarán eventos emergentes, tales como cortes de fibra, los cuales si son producidos en horario laborable deben ser comunicados telefónicamente al personal del Municipio para la constatación de la emergencia y se pueda extender la autorización del trabajo correspondiente; en caso de que el evento emergente suceda fuera de horario laborable, debe comunicarse tanto telefónicamente como por correo electrónico y hasta 24 horas después de ocurrido el evento, presentando además el respectivo informe técnico con los soportes fotográficos que comprueben el trabajo emergente.
- J. Responder por los daños causados a terceros
- K. El Municipio de Tena se reservará el derecho de realizar las inspecciones correspondientes para constatar el estado de la infraestructura física municipal, comprobar la exactitud de los datos suministrados en el formulario de inscripción y/o verificar los trabajos realizados por los prestadores frente a eventos emergentes presentados.
- L. El Municipio de Tena se reservará el derecho de solicitar a la ARCOTEL la realización de inspecciones y pruebas técnicas relacionadas a su calidad de proveedor de infraestructura física. cuando así lo requiera
- M. Cumplir con cualquier otra obligación que se derive natural y legalmente del objeto del contrato de arriendo y las obligaciones contempladas en la regulación vigente.
- N. Comunicar oportunamente al Municipio de Tena el traspaso de la compañía, concesionaria u otras, cambios de razón social, o cualquier situación que afecte al contrato de arriendo suscrito.

**Articulo.506.- Prohibiciones de los prestadores que tomen en arriendo la infraestructura física municipal (Arrendatario).**

- A. Subarrendar, transferir o ceder a terceros el uso u ocupación de la infraestructura física en arrendamiento.
- B. Realizar trabajos en la infraestructura dada en arrendamiento sin el conocimiento y autorización del Municipio de Tena.

**Articulo.507.- Derechos de los prestadores que tomen en arriendo la infraestructura física municipal (Arrendatario).**

- A. Recibir atención del Municipio de Tena a las solicitudes y requerimientos que hubieren realizado para desplegar su red, en un plazo máximo de respuesta de 15 días laborables.
- B. Desplegar, usar y mantener sus redes de telecomunicaciones dentro de la infraestructura subterránea que les hubiere sido designada, por el plazo y bajo las condiciones preestablecidas en el respectivo contrato de arrendamiento.
- C. Recibir toda la información necesaria por parte del Municipio de Tena sobre el grado de ocupación o uso de la infraestructura instalada
- D. Recibir del Municipio de Tena un ejemplar del manual de convivencia de uso de espacio en la infraestructura física para soterramiento de redes de telecomunicaciones.

- E. Acceder a la infraestructura soterrada asignada y a sus redes previa notificación al Municipio de Tena. las 24 horas del día, los 365 días del año.

**Articulo.508.- Responsabilidades del Municipio de Tena, como proveedor de la infraestructura física (Arrendador).** Como propietario de la infraestructura física, el Municipio tiene la obligación de administrar supervisar el uso de la infraestructura para lo cual se ejercerán las siguientes actividades:

- A. Autorizar el uso de la infraestructura en base a la disponibilidad y capacidad en cada uno de los ductos.
- B. Supervisar el buen uso de la infraestructura construida
- C. Coordinar con los prestadores el ingreso y tendido de los cables a los C ductos disponibles
- D. Realizar el mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura física tales como tapas de pozos, etiquetas de pozos, etiquetas de ductos, tapones.
- E. Establecer procedimientos para detectar e impedir ingreso de redes no "autorizadas y establecer sanciones tanto de carácter administrativo o como legales.
- F. Mantener un catastro actualizado de las redes físicas en todos los tramos de la canalización utilizada por sus diferentes usuarios.
- G. Mantener los planos as-built actualizados de la infraestructura subterránea
- H. Mantener disponible en la página web institucional un espacio para consulta de los prestadores del régimen general de telecomunicaciones sobre: la oferta de provisión de infraestructura física para soportar o complementar redes públicas de telecomunicaciones, que incluya, entre otros, las condiciones legales, técnicas, económicas y operativas "para la provisión de infraestructura física;
- I. Proveer a sus arrendatarios la evaluación de riesgo y estrategia de mitigación, en relación con la provisión de la infraestructura física para el soporte y complemento de las redes públicas de telecomunicaciones;
- J. Informará sus arrendatarios sobre sus planes de contingencia, para ejecutarlos en casos de desastres naturales o commoción interna, para garantizar la disponibilidad de la infraestructura física de soporte o complemento a la red pública de telecomunicaciones y la prestación de servicios de telecomunicaciones de conformidad con la ley Orgánica de Telecomunicaciones y el ordenamiento jurídico vigente:

**Articulo.509.- Supletoriedad.** Las obligaciones establecidas en la presente ordenanza, no excluyen ni se oponen a aquellas contenidas en la legislación destinada a la defensa del consumidor, protección del ambiente y demás normativas supletorias relacionadas a la materia.

## CAPÍTULO IV RÉGIMEN SANCIONATORIO

**Articulo.510.-** En caso de que el Municipio de Tena constatare que la información brindada por el Arrendatario en los formularios de despliegue de infraestructura, previo a la emisión del informe técnico favorable por parte de la Dirección de Tecnología, sin la

justificación técnica correspondiente difiere de la realidad instalada en sitio, el Municipio de Tena imputará al arrendatario "mal uso de la infraestructura física construida" y será sancionado con una multa equivalente a 20. salarios básicos unificados, pudiendo además ordenar de manera inmediata" a desocupación de red instalada. En caso de no procederse a la desocupación en el término otorgado, mismo que no podrá superar. Los quince días calendario, el Municipio de Tena queda en derecho de proceder a la desocupación de la red debiendo el arrendatario reintegrar los valores por gastos incurridos para la desocupación con un recargo del 100% "del gasto generado, valor que será calculado por la Dirección de Tecnología."

**Articulo.511.-** En caso de que el arrendatario impida u obstruya la inspección de la infraestructura dada en arrendamiento, que deba realizar un funcionario municipal habilitado, se le impondrá una multa, equivalente 20 salarios básicos unificados."

**Articulo.512.-** Si el tendido, despliegue, instalación, soporte o complemento de las redes del arrendatario contraviene las condiciones establecidas en el Manual de Convivencia entre los diferentes prestadores de servicios que ocupen la infraestructura subterránea, la autoridad municipal competente impondrá al arrendatario una multa equivalente a 5 salarios básicos unificados y ordenará la realización de los correctivos necesarios en el término de 30 días. en caso de incumplimiento se notificará el término del contrato de arrendamiento y el arrendatario procederá al desmontaje de sus redes a su costo. En caso de no procederse a la desocupación en el término otorgado, mismo que no podrá superar los quince días calendario. el Municipio de Tena queda en derecho de proceder a la desocupación de la red debiendo el arrendatario reintegrar los valores por gastos incurridos para la desocupación con un recargo del 100% del gasto generado, valor que será calculado por la Dirección de Tecnología.

**Articulo.513.-** Sí el arrendatario incurriere en las prohibiciones estipuladas en el artículo 17 de la presente ordenanza. la autoridad municipal competente impondrá al arrendatario una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados y de ser el caso, ordenará la cancelación del subarrendamiento, transferencia o cesión de la infraestructura arrendada. En caso de reincidencia, el Municipio de Tena notificará el término del contrato de arrendamiento y el arrendatario procederá al "desmontaje de sus redes a su costo. En caso de no procederse a la desocupación en el término otorgado, mismo que no podrá superar los quince días calendario, el Municipio queda en derecho de proceder la desocupación de la red debiendo el arrendatario reintegrar los valores por gastos incurridos para la desocupación con un recargo del 100% del gasto generado, valor que será calculado por la Dirección de Tecnología.

**Articulo.514.-** Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte terceros y que sea imputable al arrendatario, se hará efectiva la (póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros, además el arrendatario responsable deberá cubrir el costo de los desperfectos o daños que se occasionen y que no fueren cubiertos por la póliza y pagará una multa equivalente a 20 salarios básicos unificados."

**Artículo.515.-** Cualquier tendido, despliegue, instalación, soporte, complemento o trabajo irregular que sea detectada por inspección o a través de denuncia, será objeto de investigación y sanción según el caso.

¿Qué necesito para hacer el trámite?

**Requisitos Obligatorios:**

1. Solicitud dirigida al Director Ejecutivo de la Agencia de Regulación y Control de las Telecomunicaciones (ARCOTEL)
  - 1.1. Suscripción de la persona natural o representante legal de la persona jurídica
  - 1.2. Tipo de infraestructura física
  - 1.3. Referencia de la infraestructura física que posee a la fecha
  - 1.4. Nombres y apellidos del solicitante
  - 1.5. Número de documento de identificación
  - 1.6. Direcciones de contacto
  - 1.7. Teléfonos
  - 1.8. Correo Electrónico
  - 1.9. Número de RUC
  - 1.10. Nombre, razón social o denominación (PERSONA JURÍDICA)
  - 1.11. Objeto (PERSONA JURÍDICA)
  - 1.12. Datos de constitución (PERSONA JURÍDICA)
  - 1.13. Plazo de duración (PERSONA JURÍDICA)
  - 1.14. Nombre del representante legal (PERSONA JURÍDICA)
2. Copia de la cédula de ciudadanía o pasaporte
3. Certificado de votación
4. Copias certificadas de las escritura o documentos de creación o constitución de la persona jurídica, con la debida inscripción
5. Modificaciones de las escritura o documentos de creación o constitución de la persona jurídica, con la debida inscripción
6. Copia certificada del nombramiento del representante legal

¿Cómo se hace el trámite?

Presencial:

Entregar solicitud mediante oficio en oficinas ARCOTEL.

En línea:

Presione el botón "IR AL TRÁMITE EN LÍNEA" de este trámite, y complete la información que se requiere.

En caso de requerirse mayor información o correcciones, recibirá un comunicado

al respecto.

Canales de atención:

En línea (Sitio / Portal Web / Aplicación web), Presencial.

¿Cuál es el costo del trámite? El trámite no tiene costo.

**LIBRO III  
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO**

**TÍTULO PRIMERO  
DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**CAPÍTULO I  
LICENCIAS PARA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN**

**SECCIÓN 1  
PROHIBICIONES Y LIMITACIONES PARA HABILITACIÓN DE SUELO**

**Artículo.518.- Prohibiciones.** Se prohíbe el proceso, urbanización y construcción de conjuntos habitacionales en:

- a. Suelo rural de producción, aprovechamiento extractivo, y protección. En suelo rural de expansión urbana la urbanización se realizará previo la formulación y aprobación de un plan parcial para el polígono de intervención territorial en el que se encuentre ubicado el predio.
- b. Suelos con pendientes positivas o negativas, mayores a 27 grados (50%). (prohibición que se extiende a todo tipo de edificación particular), convirtiéndose en parte de un predio que no correspondería al área útil.
- c. Suelos que presentan exposición, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, de acuerdo con los estudios realizados por la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, convirtiéndose en parte de un predio que no correspondería al área útil.
- d. Suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes, en casos de excepción se otorgarán permisos de edificación y fraccionamiento si se tiene consentimiento previo del ente rector de la materia.
- e. Servidumbre por líneas de transmisión eléctricas. será considerada en el fraccionamiento como tal.
- f. Derecho de vías estatales, intercantonales e interparroquiales. será considerada en el fraccionamiento como tal.
- g. Área de protección de ríos, canales de riego y líneas de conducción de agua potable. será considerada en el fraccionamiento como tal.

**SECCIÓN 2  
OBJETO, SUJECIÓN Y EXENCIÓN**

**Artículo.519.- Objeto.** El objeto del presente título es establecer las condiciones para fraccionamientos, subdivisiones, y procesos de edificación a partir de la creación de un régimen de licencias urbanísticas que están contenidas en actos administrativos que contienen obligaciones de edificar y derechos relacionados a estas autorizaciones.

Las personas que son sujetas al ámbito de esta ordenanza deberá obtener las licencias para habilitar el suelo y la edificación

**Artículo.520.- Tipos de licencias urbanísticas.** En la jurisdicción territorial del cantón Tena se requiere licencia para:

1. Fraccionamiento o subdivisión del suelo urbano o rural. - En los que se emitirán Licencias para: urbanización menor, fraccionamiento agrícola, reestructuración parcelaria, y urbanización mayor.
2. Edificación nueva o ampliación. - Las licencias urbanísticas para edificación son: las obras menores (trabajos varios); obras mayores, edificación en áreas patrimoniales, edificación de proyectos especiales.
3. Declaración de propiedad horizontal.

**Artículo.521.- Actos no sujetos a licencia urbanística.** Los actos no sujetos a licencia urbanística son:

- a. Las actuaciones eximidas expresamente por la ley.
- b. La urbanización y fraccionamientos resultantes de procesos de expropiación, partición judicial, trazados viales y su correspondiente declaración de vialidad aprobados por la autoridad competente, entre otros, no obstante, de que se deberá notificar al juez que conoce la causa sobre la zonificación dispuesta en el PUGS.
- c. Las actuaciones de las Empresas Nacionales o Dependencias Administrativas del GAD Municipal del cantón Tena. En este caso, el acto administrativo que apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas normas administrativas y reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística.
- d. Los proyectos inmobiliarios de equipamientos y vivienda promovidos por entidades del sector público que podrán realizarse a través de convenio de cooperación interinstitucional con el GAD Municipal del cantón Tena. En este caso, el proyecto técnico será revisado previo a la firma del convenio y estará sujeto a las reglas técnicas vigentes, para estos casos presentarán el proyecto técnico con los mismos requisitos para una obra ordinaria.
- e. Las construcciones provisionales, de fácil desmontaje, para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios, cerramientos provisionales de alambre o malla durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con informe aprobatorio del proyecto técnico. Una vez que la obra sea terminada, el propietario del predio tendrá plazo de dos meses para desmontar o retirar las construcciones provisionales.

Sin perjuicio de lo prescrito en el numeral anterior, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las normas administrativas y reglas técnicas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus actuaciones al orden público y la convivencia ciudadana.

### SECCIÓN 3

#### ALCANCE DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS, TASAS Y GARANTÍAS

**Artículo.522.- Título jurídico.** - El título jurídico que contiene el acto administrativo de autorización al que se refiere este título se denominará "licencia urbanística", para las intervenciones de habilitación de suelo y edificación que se permitan.

En el título jurídico de la licencia urbanística se indicará el tipo de intervención autorizada, de acuerdo con la clasificación de suelo y actuaciones urbanísticas permitidas por el Plan de Uso y Gestión de Suelo contenidas en el presente título, indicando las Reglas Técnicas y Normas Administrativas a que queda sometida.

**Artículo.523.- Clases y título jurídico de licencias urbanísticas.** - Las licencias urbanísticas se clasifican y se titulan:

1. Licencias de Habilitación del Suelo:

- Licencia de Urbanización Menor.
- Licencia de Fraccionamiento Agrícola.
- Licencia de Reestructuración Parcelaria.
- Licencia de Urbanización Mayor.

2. Licencias de Edificación:

- Licencia de Construcción de Obras Menores.
- Licencia de Construcción de Obras Mayores.
- Licencia de Proyecto Especial.
- Licencia de Propiedad Horizontal.

**Artículo.524.- Alcance de las licencias urbanísticas.**

- El otorgamiento de la licencia urbanística presupone el cumplimiento por parte de los administrados de los procedimientos establecidos en este título; y el cumplimiento de reglas técnicas y normas administrativas que le son aplicables; y, la verificación del GAD Municipal del cantón Tena del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas que son objeto de control municipal a la fecha de la referida verificación.
- La licencia urbanística se entenderá otorgada dejando a salvo las potestades de la autoridad pública y los derechos de terceros; y, no podrá ser invocada para excluir o disminuir la responsabilidad administrativa, civil o penal en que hubieran incurrido los titulares de la misma en el ejercicio de las actuaciones autorizadas.
- El hecho de que un administrado realice la intervención autorizada con la licencia urbanística no convalida el incumplimiento de otras obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal o su deber general de garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio y ámbito de su actuación.

- Anulación voluntaria de licencia. El propietario de suelo podrá pedir la anulación voluntaria de un trámite de habilitación de suelo y edificación aprobado o en proceso, siempre y cuando no existan obligaciones pendientes como obras de infraestructura y/o no se hayan efectuado transacciones o transferencia de dominio que afecte el derecho de terceros, en caso de mora de infraestructura el municipio deberá hacer efectiva las garantías.

**Artículo.525.- Fondos de garantía.** En todo proceso de urbanización, fraccionamiento y reestructuraciones parcelarias que implique obras, el propietario otorgará una garantía correspondiente al 100% del valor de las obras a ejecutarse, de acuerdo al constará en el presupuesto y cronograma valorado.

Estas garantías serán presentadas de acuerdo a las modalidades establecidas en la Ley del Sistema Nacional de Contratación Pública, se aceptarán también, hipotecas de los predios resultantes del proceso de urbanización o subdivisión, siempre y cuando éstos tengan un avalúo equivalente o mayor al monto total de las obras de infraestructura. Los predios hipotecados no podrán ser transferidos de dominio por parte del promotor o propietario, mientras no sean entregadas la totalidad de las obras de infraestructura, y con pruebas de funcionamiento, validado por las direcciones competentes. Las hipotecas serán celebradas mediante escritura pública, e inscritas en el Registro de la Propiedad.

**Artículo.526.- Procedimiento para la devolución del fondo de garantía.** Para el proceso de devolución de fondos de garantía se llevarán a cabo las siguientes actividades:

- Se dirigirá una solicitud al director de Gestión de Territorio.
- Se hará una inspección en la que se verificará el cumplimiento de obras por parte de la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas
- Si en dicha inspección se verifica el cumplimiento de la construcción de obras de infraestructura, de acuerdo a lo establecido en el proyecto técnico aprobado, la Dirección de Gestión de Territorio oficiará a las entidades administrativas pertinentes a fin de que emitan en un plazo no mayor a 15 días, un informe favorable para la devolución del fondo de garantía. De ser el caso que el informe sea negativo y el urbanizador no cumpla con lo establecido en los planos y licencia, se ejecutará la garantía.
- El informe favorable será enviado a la Tesorería Municipal, junto con una autorización de parte de la Dirección de Gestión de Territorio, para la devolución del fondo de garantía, en el caso de póliza. Para el caso de Terreno hipotecado, se remitirá a la Procuraduría Síndica Municipal para los trámites respectivos, y notificación al Registro de la Propiedad.
- Finalmente, con los documentos habilitantes de la Dirección de Gestión de Territorio, Tesorería deberá devolver el fondo de garantía, en el caso de póliza.

**Artículo.527.- Tasas administrativas para aprobación de informes técnicos y emisión de licencias urbanísticas de habilitación de suelo, edificación y propiedad horizontal, y otros permisos.** Todo usuario deberá pagar las siguientes tasas por concepto

de emisión de informes de aprobación de proyectos técnicos y emisión por licencias urbanísticas, de acuerdo al siguiente detalle:

Informes	VALOR USD
IPRUS Unidos de América.	Veinte dólares (USD 20.0) de los Estados Unidos de América.
ICUS Unidos de América.	Veinte dólares (USD 20.0) de los Estados Unidos de América.
Certificación de copias de planos ( no incluye copia )	Diez dólares (USD 10.0) de los Estados Unidos de América.
<b>Licencias de Habilitación del Suelo:</b>	
Licencia de Urbanización Menor.	Cero punto cinco (0,5%) del avalúo catastral del terreno.
Licencia de Fraccionamiento Agrícola.	Cero punto cinco por ciento(0.5%) del avalúo catastral del terreno. <i>Exceptúese las tierras rurales estatales adjudicadas por ser competencia del MAG de conformidad al artículo 60 de la LOTRTA .</i>
Licencia de Reestructuración Parcelaria.	Cero punto cinco por ciento (0.5%) del avalúo catastral del terreno.
Integración Parcelaria	Cero punto veinte y cinco ciento (0,25%) del avalúo catastral del terreno.
Licencia de Urbanización Mayor.	Uno por ciento (1.0%) del avalúo catastral del terreno.
Licencia de Propiedad Horizontal	Uno punto cinco por mil (1.5x1000) del avalúo del inmueble.
<b>Licencias de Edificación:</b>	
Aprobación de Proyectos Construcción de Obras Menores (Proyectos de hasta 40.00m <sup>2</sup> )	Uno punto cinco por mil (1.5x1000) por el valor del metro cuadrado (300 dólares cada metro cuadrado) por el área del proyecto.
Aprobación de Proyectos Construcción de Obras Mayores suelo urbano.	Dos punto cinco por mil (2.5x1000) por el valor del metro cuadrado (300 dólares cada metro cuadrado) por el área bruta a construir.
Aprobación de Proyectos Construcción de Obras Mayores. Suelo rural.	Dos punto cinco por mil (2.5x1000) por el valor del metro cuadrado (300 dólares cada metro cuadrado) por el área bruta a construir.
Aprobación obras mayores para: bancos, Hoteles, Hosterías, moteles, gasolineras,	Tres punto cinco por mil (3.5x1000) del avalúo de la edificación (valor por metro cuadrado conforme tipología de la edificación) (definir el

industrias, centros comerciales, condominios	valor por metro cuadrado para cada tipo de edificación)	
Aprobación de Proyecto Especial.	Uno por mil (1 x1000) del avalúo de la edificación (valor por metro cuadrado conforme tipología de la edificación) más los valores de IPRUS y control de ejecución de obra	
<b>Planes</b>		
Planes Parciales de iniciativa privada	Dos punto cinco por ciento (2.5%) del presupuesto de las obras urbanísticas aprobado por la Dirección de Gestión del Territorio.	
Permisos adicionales		
Autorización para trabajos en la vía pública (reparación de veredas, cortes de calzada y otros)	Sin costo	
Ubicación de línea de fábrica por metro lineal (área urbana)	Dos punto cinco por ciento 2,5% del salario básico unificado del trabajador.	
Colocación de puntos georeferenciados	Cinco por ciento (5%) del Salario Básico Unificado.	
Aprobación de Conjuntos Habitacionales	(2.5x1000) por el valor del metro cuadrado (350 dólares cada metro cuadrado) por el área bruta a construir.	
Aprobación de antenas de telecomunicaciones	Cinco por ciento (5%) salarios básicos unificados del trabajador.	
Aprobación de cubiertas sobre edificaciones	Dos punto cinco por mil (2.5x1000) por el valor del metro cuadrado (150 dólares cada metro cuadrado) por el área bruta del proyecto.	
Cerramientos	Cuantía USD	
De 1 a 50 ml	7.500	USD 5.00
De 51 a 100 ml	15.000	USD 10.00
De 101 a 200 ml	30.000	USD 20.00
De 201 a 300 ml	45.000	USD 30.00
De 301 a 400 ml	60.000	USD 40.00
De 401 a 500 ml	75.000	USD 50.00
De 501 a 600 ml	90.000	USD 60.00
De 601 en adelante		USD 80.00

## SECCIÓN 4

### CLASES DE PROCEDIMIENTOS PARA LICENCIAS URBANÍSTICAS

**Artículo.528.- Tipos de procedimientos.** Las solicitudes de licencia urbanística se tramitarán por los procedimientos simplificados y de revisión previa regulados por la presente ordenanza.

El procedimiento simplificado es el trámite mediante el cual se obtiene una licencia urbanística a partir de la presentación de los requisitos y reglas técnicas que prevé esta ordenanza, y no requiere de la revisión previa.

El procedimiento de revisión previa es el trámite mediante el cual se obtiene una licencia urbanística a partir de la presentación y la constatación técnica y legal de los datos proporcionados por el usuario, previo a la emisión de la licencia respectiva.

#### PARÁGRAFO 1

#### ACTUACIONES Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO

**Artículo.529.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo simplificado.** Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado las siguientes actuaciones que tienen una limitada incidencia en el entorno urbanístico:

- a. Urbanizaciones menores, y reestructuraciones parcelarias que tengan acceso a una vía pública y cuenten con obras de infraestructura instaladas.
- b. Fraccionamientos agrícolas que tengan acceso desde una vía pública.
- c. Edificación nueva o ampliación hasta 40.00 m<sup>2</sup> como máximo.
- d. Modificaciones o reparación de construcciones existentes, demoliciones y obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación
- e. Proyectos de vivienda de interés social de conformidad con el Artículo 52 de la LOVIS y la respectiva ordenanza municipal.

**Artículo.530.- Trámite.** El trámite que se debe seguir es el siguiente:

1. En el procedimiento simplificado el trámite iniciará con la presentación por parte del interesado, del formulario y demás requisitos y las reglas técnicas de conformidad con esta ordenanza, y que correspondan a la actuación materia de la autorización, a la que acompañará la información relevante del proyecto. La declaración se efectuará en el formulario normalizado mediante resolución administrativa y contendrá la declaración de cumplimiento de la zonificación y demás especificaciones contenidas en el PUGS.
2. En el procedimiento simplificado el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad a la licencia urbanística, de acuerdo a las políticas de priorización definidas administrativamente, de conformidad con las necesidades de gestión.

3. La aplicación del procedimiento simplificado y control posterior implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.
4. El flujo de procedimientos se organizará mediante instrucciones contenidas en la correspondiente resolución administrativa.

**Artículo.531.- Requerimientos para el otorgamiento de la licencia urbanística.** En el procedimiento administrativo simplificado, la presentación del formulario de solicitud de autorización por parte del interesado implicará automáticamente el otorgamiento de aquella, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que el formulario de solicitud haya sido debidamente completado y presentado. El formulario será suscrito por el propietario del predio y por el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto.
- Que se adjunten todos los requisitos documentales exigidos en esta ordenanza.

Si el interesado no hubiese cumplido las previstas en el presente artículo, se rechazará su solicitud por parte del funcionario asignado al trámite, quien tendrá bajo su responsabilidad explicar las razones del rechazo y devolución del formulario y sus anexos al interesado, informando al mismo de las acciones que deba tomar para presentar nuevamente la solicitud de la autorización.

**Artículo.532.- Alcance del control de legalidad de la licencia urbanística.** La secretaría técnica de planificación cantonal emitirá la licencia con la constatación del cumplimiento de las condiciones previstas para su otorgamiento, en materia de procedimiento y completitud.

La emisión de la licencia en el procedimiento administrativo simplificado no implica inspección previa alguna.

El titular de la autorización y el profesional que intervino en la planificación y diseño del proyecto, son responsables exclusivos del contenido de las declaraciones que han efectuado en el formulario de la solicitud.

La información sobre cuya base se emite la autorización administrativa se presume verdadera, sin perjuicio de que la municipalidad pueda verificarla física o documentalmente a través de los mecanismos que la normativa prevé.

**PARÁGRAFO 2**  
**DE LAS ACTUACIONES Y PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE REVISIÓN**  
**PREVIA**

**Artículo.533.- Actuaciones sujetas al procedimiento administrativo de revisión previa.** Se sujetan al procedimiento administrativo de revisión previa las siguientes actuaciones que por su naturaleza y especialización tienen significación urbanística o ambiental y las que pueden afectar a la seguridad de las personas, bienes, ambiente o al patrimonio arquitectónico:

- Urbanizaciones menores y reestructuraciones parcelarias que implican realización de obras; y urbanizaciones mayores.
- Edificación de obras mayores.
- Proyectos especiales.

**Artículo.534.- Trámite.** El procedimiento administrativo de revisión previa implica la constatación técnica y legal de los datos proporcionados por el usuario previo a la emisión de la licencia urbanística, por parte de la Dirección de Gestión de Territorio.

Con la conformidad del proceso de revisión se emitirá un informe aprobatorio, el mismo que con el pago de las tasas administrativas respectivas servirá para la emisión de la licencia urbanística.

Cuando exista una negativa de la solicitud se deberá dejar constancia de las razones que la motivaron y en lo posible se determinará la subsanación de deficiencias en la solicitud, esta situación interrumpirá el plazo máximo de resolución.

En cualquier momento durante la ejecución del proyecto, la administración municipal puede ejercer sus potestades de control y sanción de conformidad con la información suministrada en el trámite. Los vicios de la información serán de responsabilidad del propietario, de los profesionales que hayan intervenido en cualquier momento durante la ejecución del proceso constructivo, del constructor, y fiscalizador en caso de que corresponda.

**SECCIÓN 5**  
**VIGENCIA DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS**

**Artículo.535.- Vigencia de las licencias urbanísticas.** Las licencias urbanísticas de habilitación y edificación otorgarán un plazo determinado, tanto para iniciar como para terminar las actuaciones licenciadas, según formulario establecido para el caso.

El plazo para terminar los actos o actuaciones licenciadas de habilitación de suelo será de dos años a partir de la emisión del título de crédito por el pago de la tasa de licencia para habilitación del suelo. Se podrá renovar por una sola vez hasta un año después de haberse

vencido el plazo original, obteniendo nuevamente la aprobación del proyecto técnico y el pago del 50% de la tasa original.

En el caso de los actos licenciados para edificación, el plazo para iniciar y terminar las obras menores será de un año a partir de la fecha de expedición de la licencia y el plazo para iniciar las obras mayores será de dos años a partir de la fecha de expedición de la licencia, y para terminarlas tres años adicionales a partir de la notificación del inicio de la construcción por parte del administrado.

La licencia de propiedad horizontal tiene vigencia hasta que se perfeccione las transferencias de dominio, pudiendo ser modificada en cualquier momento, en función de lo que establece la Ley y Reglamento de Propiedad Horizontal.

Se entenderán iniciados los actos o actuaciones licenciados desde la fecha en que el interesado notifique a la administración municipal de tal hecho. En caso de que el usuario omita este requerimiento, incurrirá en una sanción leve.

**Artículo.536.- Prórroga o renovación.** Los plazos establecidos en las licencias urbanísticas de habilitación y edificación podrán prorrogarse a solicitud del titular y con anterioridad a la conclusión de los plazos establecidos en aquella. En cualquier caso, la prórroga sólo podrá concederse por una sola vez y por un plazo que no sea superior al inicialmente otorgado, siempre y cuando se mantengan las garantías entregadas. La prórroga supondrá la actualización de la licencia urbanística.

**Artículo.537.- Transmisión.** Los efectos de la transmisión de los titulares de las licencias son:

La licencia urbanística es transmisible, pero el cedente deberá notificarlo a la municipalidad, mediante el formulario establecido para el efecto, sin lo cual subsistirán los derechos y responsabilidades del titular original de la licencia. La transmisión supondrá su actualización.

Realizada la notificación de la transmisión de la licencia urbanística por su titular, el cessionario se subrogará en la situación jurídica del cedente, sin que ello suponga alteración de las condiciones materiales de la misma ni de sus efectos.

Esta notificación deberá ser reconocida con firma y rúbrica ante Notario Público, y notificada a la Municipalidad. Se deberá exigir para este efecto, la sustitución de garantías.

**Artículo.538.- Modificación.** Las licencias pueden modificarse siguiendo las siguientes reglas:

1. El titular de la licencia urbanística solicitará motivadamente la modificación, a través del formulario normalizado correspondiente, cuando existan variaciones en las condiciones y/o en la información provista para su otorgamiento.

2. La licencia urbanística que se conceda en sustitución y que incluirá las modificaciones, hará referencia a la autorización que se modifica; y, desde la fecha de su otorgamiento, la original caduca.
3. El trámite de la modificación de la licencia será el mismo que el de su otorgamiento.
4. El procedimiento de la modificación de la licencia urbanística resultante de las variaciones en el proyecto y condiciones técnicas por modificación o ampliación de planos arquitectónicos se sujetará a las siguientes reglas:
  - a) El procedimiento para el otorgamiento de informes aprobatorios de planos arquitectónicos o ingenierías modificatorias o ampliatorios, se sujetará al previsto en el ordenamiento municipal vigente a la fecha de su requerimiento.
  - b) Las modificaciones a los proyectos no podrán inobservar las características de uso y ocupación y aprovechamiento establecidos en el PUGS o en la normativa local o nacional vigente.
  - c) Las modificatorias o ampliaciones deberán sujetarse con las restantes reglas técnicas, constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo o reglas específicas vigentes a la fecha de su requerimiento, a las normas ecuatorianas de la construcción, y demás normativas vigentes.

En casos de modificación que no se incremente el área aprobada inicialmente tanto para urbanización o edificación, no existirá costo administrativo. Sin embargo, no se devolverá la garantía previamente entregada; Si el proyecto contempla incremento de área respecto a lo aprobado inicialmente se procederá al pago de la tasa correspondiente a la diferencia. No se aprobará si la modificación excede Cos PB, y cos total o si supera la norma de alguno de los determinantes urbanísticos del PIT.

**Artículo.539.- Caducidad.** La licencia urbanística caducará en los siguientes casos:

- a. Cuando no se hubiera iniciado la ejecución de las actuaciones amparadas por la misma en el plazo autorizado.
- b. Cuando no se cumpliese el plazo de terminación autorizado, del total de la obra o por las etapas que hayan sido autorizadas. Sin perjuicio de ello, el interesado deberá concluir la actuación sujeto a las multas previstas en el régimen de infracciones y sanciones de esta ordenanza.
- c. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al interesado por el GAD Municipal del cantón Tena para subsanar deficiencias.
- d. Si no se han renovado las garantías otorgadas por el administrado.
- e. No contar con director de obra. Además, se deberá mantener un libro que demuestre el avance diario de la obra, con firma de responsabilidad del director o técnico encargado de la ejecución de la obra
- f. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- g. No presentar los informes solicitados en la licencia urbanística con firma de responsabilidad del responsable técnico de la ejecución de la obra.

La declaración de caducidad extinguirá la licencia urbanística, suspenderá todo tipo de obras desde el momento en que se declaró, salvo la ejecución de los trabajos de seguridad y mantenimiento a fin de proteger a las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta a la municipalidad.

La caducidad por alguna de las causas previstas en este artículo no dará derecho a indemnización alguna.

**Artículo.540.- Nulidad por razones de legitimidad.** Dirección de Gestión de Territorio podrá declarar la nulidad de la licencia urbanística, en cualquier momento y aún de oficio, cuando hubiere sido otorgada incumpliendo los parámetros del PUGS o forjando documentos o requisitos establecidos, que alteren la veracidad de la información.

## **PARÁGRAFO 1 REGLAS TÉCNICAS**

**Artículo.541.- Reglas técnicas objeto de control.** Las reglas generales aplicables para el control son:

1. Las reglas técnicas son las especificaciones de orden técnico para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo, edificar, o declarar un inmueble bajo régimen de propiedad horizontal, a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza su funcionalidad, estabilidad y seguridad de las personas, bienes y el ambiente, coadyuvando al orden público y la convivencia ciudadana.
2. Las reglas técnicas objeto de control municipal, según se trate de control previo o posterior, por parte del GAD Municipal del cantón Tena , en las actuaciones del administrado objeto de licencia urbanística, son las siguientes:
  - a) Las reglas técnicas tales como: asignaciones de zonificación para el fraccionamiento del suelo, dimensiones y superficie de los lotes, frente mínimo, afectaciones y contribuciones de áreas verdes; y de construcción, como retiros de construcción de la edificación, coeficiente de ocupación del suelo en planta baja, coeficiente de ocupación del suelo total, volumen y altura de las edificaciones, dimensiones de locales; las categorías, dimensiones y trazados de las vías; las áreas de afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales definidas en el PUGS, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las Normas ecuatorianas de la construcción.
  - b) Las reglas técnicas específicamente determinadas como objeto de control por la autoridad municipal encargada, en materia de prevención de incendios y régimen de propiedad horizontal.
  - c) Para el caso del control técnico en viviendas de interés social, se hará especial énfasis en el cumplimiento de sismo resistencia.

3. No obstante, lo previsto en el numeral anterior, el propietario, los profesionales que intervinieron en la planificación, diseño y ejecución del proyecto y el fiscalizador en caso de que corresponda, serán solidariamente responsables del cumplimiento de todas las reglas y normas técnicas que les sean de aplicación, y no solo de las que son objeto de control por parte del GAD Municipal del cantón Tena. Es también de responsabilidad solidaria de los sujetos señalados en este apartado, el realizar los controles mínimos de calidad que la ley exige para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales. Para tal efecto, en la declaratoria de propiedad horizontal y en la primera venta de inmuebles, se declarará y enunciará, por referencia, las normas y reglas técnicas aplicadas a la planificación y construcción, con el objeto de que las partes contratantes puedan ejercer sus derechos.

**Artículo.542.- Reglas técnicas específicas.** Los proyectos técnicos requeridos para el licenciamiento urbanístico, deben regirse a las disposiciones establecidas por la Ley Orgánica de Discapacidades, La Norma Ecuatoriana de la Construcción, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, para la presentación las siguientes Normas INEN o las que las sustituyan:

- 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, Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.
- d) NTE INEN-ISO 10209: Documentación técnica de productos -vocabulario -términos relativos a dibujo técnico, definición de productos y documentación relacionada. Aprobada mediante Registro Oficial No. 699 de 25 febrero 2016;
- e) INEN- ISO 129-1: Dibujo técnico -indicación de dimensiones y tolerancias- parte 1: principios generales.

## SECCIÓN 6 INFORMES Y PERMISOS NECESARIOS

**Artículo.543.- Informes necesarios para habilitar el suelo y la edificación.** Los instrumentos de información básicos para la habitabilidad del suelo, la edificación y los permisos de actividades económicas son:

- El informe predial de regulaciones de uso de suelo (IPRUS)
- El informe de Compatibilidad de Usos
- El informe de colocación de puntos georeferenciados.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen consulta y explicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto, tampoco tienen plazo de vigencia.

**Artículo.544.- Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo.** El IPRUS es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constarán los siguientes datos:

- Titular del dominio: propietario o poseedor del predio
- Número del predio, Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente
- Situación legal: unipropiedad o en derechos y acciones
- Área según escritura
- Área gráfica
- ETAM permitido
- Área de construcción
- Frente de lote
- Ubicación
- Servicios públicos de soporte
- Clasificación del Suelo
- Subclasificación del Suelo
- Tratamiento
- Uso del Suelo General
- Usos del Suelo Específicos: Principal,
- Compatibilidades de uso (permitido, restringido, prohibido)
- COS PB
- COS TOTAL
- Retiros
- Frente Mínimo
- Predio Mínimo
- Edificabilidad Básica
- Edificabilidad Máxima
- 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, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

El IPRUS será emitido por la Dirección de Gestión de Territorio, tendrá vigencia mientras se mantenga la zonificación del polígono y demás determinantes urbanísticos de la zonificación. Este informe no confiere derechos subjetivos, así como tampoco derechos adquiridos, es un documento que refleja la información de los datos contenidos en la planificación urbanística del cantón.

Ningún informe administrativo puede modificar las características de la zonificación de este suelo, potestad que está atribuida exclusivamente al Concejo Municipal en función de lo que establece la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo

No se podrá autorizar ningún proyecto de habilitación de suelo que modifique o altere la información contenida en la zonificación, si se hiciere la autorización será nula y no confiere derechos adquiridos por haber sido obtenida de mala fe.

**Artículo.545.- Requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS.** Los requisitos para la expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo serán los siguientes:

#### URBANO

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director (a) de Gestión del Territorio
- Documento de identidad de las personas naturales, en el caso de personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Certificado de No adeudar al GADM de Tena por parte del propietario del predio;
- Copia de la escritura pública.
- Certificado Gravámenes actualizado.
- Copia Carta de Pago de Impuesto Predial actualizada.
- Certificado de Gestión de Riesgos (emitido por la dirección municipal correspondiente).
- Comprobante de pago de tasa por expedición del Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo -IPRUS.

#### RURAL (A más de lo descrito en líneas anteriores)

- Levantamiento Planimétrico actualizado georreferenciado en el sistema WGS 84 UTM, zona 18 sur, mínimo en FORMATO A3 con espacio para sellos municipales mínimo de 15x15 cm, realizado por un profesional de conformidad a sus competencias.
- Copia del registro en el SENESCYT del profesional.
- Un juego de (3) Planos para revisión y aprobación firmado por el Profesional y propietarios.
- Archivo digital georreferenciado en formato AutoCAD en dispositivo magnético.

**Artículo.546.- Informe de compatibilidad de usos - ICUS.** Es este el instrumento de información básica sobre los usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos para la implantación de usos y actividades en los predios de circunscripción territorial del cantón Tena. El informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá comparando las actividades económicas de cada uso, conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad

determinados en el PUGS y en los instrumentos de planificación que se expidan, será otorgado por la Dirección de Gestión de Territorio.

En todos los cuerpos nominativos en los que se mencione el permiso de uso de suelo, el presente certificado de compatibilidad sustituirá a dicho documento, por tanto, el informe de compatibilidad es el único instrumento que viabilizará si una actividad económica o residencial puede ser implantada o restringida en un área determinada del cantón.

**Artículo.547.- Requisitos para la expedición del Informe de Compatibilidad de Usos.** Los requisitos para la expedición del Informe de Compatibilidad de Usos, serán los siguientes:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director (a) de Dirección de Gestión de Territorio
- Documento de identidad de las personas naturales, en el caso de personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal. En caso de que el trámite lo realice un tercero, presentará la autorización del propietario y su cédula de ciudadanía.
- Copia del impuesto predial del año anterior a la solicitud.
- Certificado de bienes raíces emitido por la unidad de avalúos y catastros.
- Certificado de inquilinato, emitido por la sección de inquilinato, de ser necesario. (a terceros).
- Certificado de No adeudar al GADM de Tena;
- Previa emisión de la patente se deberá cumplir con la compatibilidad de uso de suelo (informe favorable de compatibilidad de uso de suelo emitido por la Dirección de Gestión del Territorio).
- Este certificado se solicitará únicamente al inicio de la actividad comercial o luego de un cambio normativo del PIT sea por actualización del Pugs o Plan Parcial.
- Para la emisión de patente, que requiera la autorización de inicio de una actividad que necesite un local físico, se deberá presentar el informe de compatibilidad de uso de suelo que permita o restrinja la actividad.
- Comprobante de pago de tasa por expedición del informe de compatibilidad de uso de suelo -ICUS.

**Artículo.548.- Informe de colocación de puntos georeferenciados.** Cuando se requiera precisar linderos, delimitación, ubicación de predios o implantación de proyectos se solicitará a la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros la colocación de los puntos georeferenciados de los lotes el mismo que constará en un informe técnico y en un archivo digital de referencia, dicho servicio tendrá el costo de \$ 0.30 por metro lineal para o cual se requerirá el pago de la tasa prevista.

## SECCIÓN 7 DE LOS PROFESIONALES RESPONSABLES EN LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

**Artículo.549.- Planificación y construcción de obras licenciadas.** Toda obra pública o privada que requieran proyecto técnico como parte de la licencia urbanística del GAD

Municipal del cantón Tena, deberá estar planificada y ejecutada por profesionales con título de tercer nivel reconocido y registrado en la SENESCYT en las áreas de diseño y construcción afines según lo determinado en el ámbito de competencia referido en esta sección.

**Artículo.550.- Ámbito de competencia profesional.** Los proyectos técnicos y formularios requeridos en los procedimientos para obtener licencias urbanísticas, deberán contener la firma o firmas de responsabilidad de cada profesional, así como el registro del título en SENESCYT, como se indica en la siguiente tabla:

Tabla No 1  
Ámbito de competencia profesional

Requerimiento Técnico:	Profesional responsable:
Diseño Arquitectónico y/o urbano	Arquitecto
Fraccionamientos, Urbanización Mayor y Menor.	Arquitecto
Diseño Estructural	Ingeniero Civil, Ingeniero Civil con mención en estructuras
Diseño Estructural Mecánico	Ingeniero Mecánico
Diseño Eléctrico	Ingeniero: Eléctrico, Electromecánico o Industrial
Diseño Hidráulico	Ingeniero Civil, Ingeniero Civil con mención en hidráulica
Diseño Infraestructura Urbana	Ingeniero: Civil, Eléctrico, Electromecánico o Industrial
Diseño Proyectos de Restauración	Arquitecto. Licenciado o Tecnólogo en Restauración.
Diseño y Formulación de Planes Ambientales	Ingeniero Ambiental. Especialista en gestión ambiental.
Diseño de Publicidad, Mobiliario Urbano	Arquitecto, Licenciado o Ingeniero en Diseño Gráfico
Diseño Redes, Datos, Voces, seguridad, Sistema contra incendios	Ingeniero: Electrónico, Eléctrico, Civil, Industrial. Especialista en seguridad industrial.
Dirección y/o Fiscalización de construcciones u obras	Ingeniero Civil, Ingeniero Civil con mención en estructuras; Arquitecto con experiencia en construcción.
Levantamientos planimétricos y/o topográficos	Ingenieros civiles, geógrafos, arquitectos.
Otros	Profesionales según el área que le corresponda

**Artículo.551.- Sujeción a las reglas técnicas y normas administrativas.** Todo profesional del diseño, planificación, construcción, fiscalización, de proyectos y obras de

fraccionamiento y/o edificación, están en la obligación de respetar las normas administrativas y las reglas técnicas, establecidas por el GAD Municipal del cantón Tena y las entidades nacionales.

**Artículo.552.- Dirección técnica.** En toda obra de edificación a partir de la iniciación de su ejecución deberá contar con un Director de Obra, Arquitecto o Ingeniero Civil, quien asumirá la responsabilidad técnica de la obra.

**Artículo.553.- Identificación del proyecto y profesionales responsables de la obra.** El propietario instalará al inicio de la obra un rótulo en formato A0 en las edificaciones en general, para la identificación del proyecto en el que se señale: el nombre del proyecto, número y fecha de emisión de la licencia urbanística de edificación, nombres de los profesionales responsables del proyecto técnico, del profesional responsable de la dirección de la obra y del fiscalizador de ser el caso con el correspondiente registro de SENESCYT.

**Artículo.554.- Responsabilidad de las obras.** Todo profesional - persona natural o jurídica- que haya participado en la elaboración del proyecto técnico, en la ejecución y/o en dirección de las obras y/o el control de los materiales utilizados en las mismas, será responsable del cumplimiento de las normas y reglas técnicas y de la calidad de las edificaciones. Para respaldar su accionar mantendrá un archivo documental de los planos, licencias, especificaciones técnicas de construcción, reportes, libro de obra, bitácoras, etc. Cuando el licenciamiento haya requerido el pago de garantías, de acuerdo a lo dispuesto en este Código, además de lo establecido en la sección pertinente deberá existir un informe de terminación de obras, motivado por una visita de verificación, por parte de la Dirección de Gestión de Territorio, en la que se verificará el cabal cumplimiento del proyecto técnico aprobado.

**Artículo.555.- Autorización para modificaciones a los proyectos.** Para la modificación de los proyectos técnicos licenciados se debe contar con la autorización del profesional que suscribió los mismos.

No se podrán hacer cambios en la funcionalidad, en la estructura ni en el proceso de edificación sin contar con una licencia modificatoria. Si el profesional hubiese incurrido en este hecho incurrirá en la sanción dispuesta para las infracciones graves.

Si el propietario realizare cambios sin contar con el consentimiento del profesional responsable y la licencia modificatoria será sancionado con la pena correspondiente a las sanciones graves, liberando al profesional de cualquier tipo de responsabilidad por estas eventualidades.

Las sanciones aplicables no eximen al propietario o al responsable técnico de sus obligaciones por daños causados a terceros, sin perjuicio de las sanciones impuestas por el ordenamiento jurídico nacional y local.

## CAPÍTULO II DE LAS ÁREAS DE CESIÓN EN FRACCIONAMIENTOS

**Artículo.556.- Cesión.** En todo proceso de habilitación de suelo entendido como fraccionamiento en suelo urbano o suelo rural, se seguirá las siguientes reglas para áreas verdes y equipamiento:

a. **En suelo urbano.** Las cesiones obligatorias de suelo en urbanizaciones mayores o menores para áreas verdes y equipamientos se efectuarán bajo las siguientes condiciones:

1. Cuando el área útil a fraccionar supere los tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria de suelo para áreas verdes y equipamientos será mínimo del 15%, calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a subdividir, en función a lo establecido en el artículo 424 del COOTAD.
2. Cuando el área útil a fraccionar sea menor a tres mil metros cuadrados, la cesión obligatoria podrá ser en suelo o mediante la compensación en dinero y el pago se hará en función del valor del avalúo catastral del porcentaje indicado en la ley.
3. El cómputo de las áreas verdes y vías no podrá exceder el 35% del área útil.
4. No se exigirá el porcentaje de áreas verdes si se comprobare mediante acto administrativo o legislativo debidamente aprobado que en un proceso de fraccionamiento anterior se hizo ya la entrega del porcentaje contemplado en la ley como zonas verdes.

b. **En suelo rural.**

1. La ubicación y cálculo de las áreas de cesión para suelo rural de expansión urbana, será el que se defina en el plan parcial, de acuerdo a las reglas de este artículo.
2. En suelo rural de producción se seguirán las reglas determinadas a excepciones y compensación del presente Código.
3. No se permiten urbanizaciones en suelo rural, salvo en suelo rural de expansión urbana a través de un plan parcial.

**Artículo.557.- Características de las áreas de cesión obligatoria del suelo.** Las áreas de cesión obligatoria de suelo deberán respetar las siguientes características generales:

- a) Se plantearán de tal manera que su forma y ubicación permita un servicio efectivo a la comunidad; garantizando la funcionalidad de las mismas, de acuerdo a lo estipulado en el PUGS; no superarán el 10% de pendiente. Excepcionalmente podrán estar junto a franjas de protección de quebrada sin que éstas constituyan áreas computables de cesión, y siempre y cuando se garanticen medidas de seguridad e integración.
- b) Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el propietario, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
- c) Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.

- d) Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión se procurará conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.

**Artículo.558.- Excepciones y compensación.** Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

- a) A las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para los fines de urbanización. En estos casos se deberá justificar los fines antes indicados con los documentos legales pertinentes, es decir, en partición hereditaria la posesión efectiva y en donación insinuación judicial.
- b) Cuando en suelo urbano se proponga la subdivisión de un predio producto de un fraccionamiento anterior, en el cual ya se cumplió con la cesión obligatoria de suelo, siempre y cuando se mantenga el mismo propietario del fraccionamiento anterior.
- c) Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad pública municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por la expropiación de un suelo para destinarlo a vía pública. La definición de ejes viales por sí solos, no constituyen hecho constitutivo de un fraccionamiento de suelo.
- d) La persona que solicite la exención de área verde o compensación, deberá demostrar mediante acto administrativo, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, que el predio a habilitarse proviene de un acto de subdivisión o fraccionamiento anterior, y que en este acto ya se contribuyó con área verde.

**Artículo.559.- Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras de mejoramiento.** El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta ordenanza, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás captados por herramientas de gestión de suelo.

Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes de acuerdo a lo que determina la Ley.

## **TÍTULO SEGUNDO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE HABILITACIÓN DE SUELO POR FRACCIONAMIENTO**

### **CAPÍTULO I LICENCIAS MUNICIPALES PARA FRACCIONAMIENTO DE SUELO**

#### **SECCIÓN 1 DISPOSICIONES COMUNES**

**Artículo.560.- Habilitación del suelo.** La habilitación del suelo es el proceso técnico de división del suelo, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades. Esta habilitación se realiza a través de subdivisiones, integraciones,

reestructuraciones parcelarias o reajuste de suelo, de las que resulten nuevos lotes o solares susceptibles de transferencia de dominio.

Todas las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias que se realicen en el cantón Tena, deben sujetarse al otorgamiento y obtención de la correspondiente licencia urbanística, en los términos establecidos en la presente ordenanza y se sujetará a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el PUGS.

Los fraccionamientos hechos por la Autoridad agraria o ambiental nacional, y las particiones judiciales o extrajudiciales, así como, las prescripciones adquisitivas de dominio, deberán cumplir con el tamaño mínimo de lote contemplado en el PUGS.

**Artículo.561.- De las garantías para la habilitación del suelo.** Para obtener la correspondiente licencia urbanística de habilitación y asegurar que el administrado ejecute el proyecto de habilitación del suelo, la ejecución y entrega de obras a realizarse de conformidad con el proyecto técnico aprobado, deberá constituir a favor del GAD del cantón Tena, una garantía de entre las previstas en esta ordenanza, por un monto equivalente al 100% del valor de las obras a ejecutarse. El administrado asumirá los costos derivados de la obtención de esa garantía.

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

**Artículo.562.- Autoridad administrativa otorgante de las licencias urbanísticas de habilitación de suelo.** Por delegación de la máxima autoridad, la Dirección de Gestión de Territorio, es el órgano competente para otorgar las licencias urbanísticas de urbanización mayor y menor, fraccionamiento agrícola y reestructuración parcelaria. Para urbanización mayor, la máxima autoridad del GAD Municipal del cantón Tena, es la autoridad competente para otorgar mediante resolución, la licencia urbanística de urbanización mayor y régimen de propiedad horizontal, pudiendo delegar esta facultad.

Estas licencias se emitirán previo conocimiento del informe técnico legal favorable del proyecto de habilitación de suelo, elaborado y suscrito por un delegado de Procuraduría Síndica, de la Unidad Operativa de Avalúos y Catastros, y de la Dirección de Gestión de Territorio.

**Artículo.563.- El informe técnico legal favorable.** El informe técnico legal favorable es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal y nacional vigente. Este informe será elaborado conjuntamente por la Dirección de Gestión de Territorio y la Procuraduría Síndica del GAD municipal de Tena.

El informe técnico legal favorable del proyecto técnico de habilitación del suelo, es requisito previo para la emisión de las licencias urbanísticas de habilitación, pero no autoriza trabajo de intervención física alguna.

**SECCIÓN 2**  
**LICENCIA URBANÍSTICA DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA DEL SUELO**

**PARÁGRAFO1**  
**ALCANCE Y TIPOS DE FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS**

**Artículo.564.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de fraccionamiento agrícola del suelo.** A través de la licencia de fraccionamiento agrícola, el GAD del cantón Tena , autoriza al administrado el fraccionamiento requerido y el inicio de la ejecución de obras, y de acuerdo a lo especificado en el correspondiente informe técnico legal aprobado, siempre que se cumpla con el lote mínimo, relación frente - fondo designado en el PIT.

**Artículo.565.- Tipos de proyectos de fraccionamiento agrícola.** Los proyectos de fraccionamiento agrícola, son propuestas que tienen por finalidad dividir y habilitar nuevos lotes, conforme la clasificación de suelo establecida en el PUGS en áreas rurales de producción agropecuaria, en las áreas de expansión urbana y en casos de excepción en suelos de protección que pertenezcan al Sistema Nacional de Áreas Protegidas se requerirá autorización del Ministerio rector. Se podrá además autorizar fraccionamientos que provengan de iniciativas de declaración de Zonas Especiales de Interés Social, siempre y cuando se cumplan con los requisitos legales con las respectivas contribuciones de áreas verdes y vías de ser el caso.

No se considera como fraccionamiento agrícola:

- a) Al fraccionamiento que realiza el GAD del cantón Tena, mediante resolución del Concejo Municipal en los bienes sobre los que ejerce dominio; en que, por cuestiones de interés social u ordenamiento territorial, no se requiera la contribución de áreas verdes y comunales, y provengan de un acto de expropiación.
- b) Al fraccionamiento que resulte de la expropiación parcial de un lote practicada por un ente público. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza y el PUGS.
- c) Al fraccionamiento resultante de la afectación y consecuente expropiación vial en las condiciones que determine la ley, no será sujeta a la contribución por áreas verdes. Las posteriores habilitaciones de suelo en lotes producto de esta expropiación, se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza y el PUGS.

Los fraccionamientos que se generan por paso de una vía o expropiación se realizarán conforme las normas de la legislación nacional.

**PARÁGRAFO 2**  
**DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS**

**Artículo.566.- Del proyecto técnico para los fraccionamientos agrícolas.** Para la tramitación de la licencia de fraccionamiento agrícola, será necesaria la presentación del proyecto técnico suscrito por el propietario del predio y los profesionales técnicos respectivos.

El proyecto técnico de fraccionamiento agrícola contendrá:

- Levantamiento planimétrico y/o topográfico, accidentes del terreno, construcciones existentes; y de ser el caso, se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, lagunas, ríos, esteros, canales de riego, quebradas, oleoductos y gasoductos con sus respectivos márgenes de protección del predio global.
- Plano de propuesta de fraccionamiento agrícola que incluirá, cuadro de áreas de los lotes resultantes, propuesta del lote de área verde (de requerir), diseño de vías e infraestructura y cronograma valorado de obras de ser el caso y cuadro de construcción. Esta propuesta contará con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).
- Cuadro de linderos del predio general y de los predios resultantes
- Esta información se presentará georreferenciada en el sistema WGS 84 UTM, zona 18 sur, y en dos ejemplares en físico y un archivo digital en formato .shp. dxf. dwg.

### **PARÁGRAFO 3**

#### **DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA**

**Artículo.567.- Procedimientos generales.** La solicitud de licencia urbanística de fraccionamiento agrícola que no requiera la realización de obras se tramitará mediante proceso simplificado.

Los fraccionamientos agrícolas que requieran obras se tramitarán a partir de: la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas aplicadas, del proyecto técnico de subdivisión presentado; de la emisión del informe técnico legal favorable por parte de la mesa institucional coordinada por la Dirección de Gestión de Territorio, de la presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autoricen obras para la urbanización; y del pago de la tasa administrativa correspondiente.

Cuando se requiera el fraccionamiento de bienes municipales, se deberá poner en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico legal favorable para su aprobación.

**Artículo.568.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de la licencia urbanística de fraccionamiento agrícola.** Los requisitos para el otorgamiento de la autorización, a través de la licencia urbanística de fraccionamiento agrícola son:

Para la obtención del informe técnico legal aprobatorio del proyecto técnico:

- Solicitud por parte del o los propietarios en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Territorio.
- Documento de identidad de las personas naturales, en el caso de personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Memoria descriptiva del proyecto y registro fotográfico.

- Dos ejemplares en físico y un archivo digital del proyecto técnico de fraccionamiento (dwg georeferenciado y pdf).
- Certificado de gravámenes actualizado con determinación de cabidas, superficie y linderos.

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad, se requerirá la comparecencia de todos los propietarios o el acta notariada de su consentimiento unánime; o en su defecto, un poder general o especial según el caso.
- Para la emisión de la licencia urbanística de fraccionamiento agrícola:
- El Informe técnico legal favorable emitido por la Dirección de Gestión de Territorio y la Procuraduría Síndica del GAD del cantón Tena
- Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autorice obras para la subdivisión.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- Certificado de no adeudar al municipio.

## SECCIÓN 3 LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MENOR

### PARÁGRAFO 1 ALCANCE Y TIPOS DE URBANIZACIONES MENORES

**Artículo.569.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de urbanizaciones menores.** A través de esta licencia el GAD del cantón Tena, autoriza al administrado el fraccionamiento de dos a diez predios en suelo urbano, además del correspondiente al de las áreas verdes comunal y vías e infraestructura requerida y el inicio de la ejecución de obras, de ser el caso y de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

### PARÁGRAFO 2 DEL PROYECTO TÉCNICO DE URBANIZACIONES MENORES

**Artículo.570.- Proyecto técnico de urbanizaciones menores.** Para la tramitación de la licencia de fraccionamiento, será necesaria la presentación del proyecto técnico suscrito por el o los propietarios del predio y los profesionales técnicos respectivos.

El proyecto técnico de urbanizaciones menores contendrá:

- Levantamiento planimétrico y/o topográfico, accidentes del terreno, construcciones existentes; y de ser el caso, se marcarán las líneas de alta tensión,

acequias, canales de riego, quebradas, oleoductos y gasoductos con sus respectivos márgenes de protección del predio global.

- Plano de propuesta de fraccionamiento (no superior a diez lotes) que incluirá, cuadro de áreas de los lotes resultantes, propuesta de adosamientos y retiros, en función del PUGS, propuesta del lote de área verde, o declaración de compensación, diseño de vías e infraestructura y cronograma valorado de obras de ser el caso. Esta propuesta contará con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).
- Cuadro de linderos del predio general y de los predios reestructurados.

Esta información se presentará georreferenciada en el sistema WGS 84 UTM, zona 17 y 18 sur según corresponda, y en cuatro ejemplares en físico y un archivo digital en formato .shp .dxf .dwg.

### **PARÁGRAFO 3**

#### **DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS DE URBANIZACIONES MENORES**

**Artículo.571.- Procedimientos generales.** La solicitud de licencia urbanística de urbanizaciones menores que requieran obras, se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas aplicadas, del proyecto técnico de subdivisión presentado; de la emisión del informe técnico legal favorable por parte de la Dirección de Gestión de Territorio y la Procuraduría Síndica , de la presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autoricen obras para el fraccionamiento ; y del pago de la tasa administrativa correspondiente.

Cuando se requiera el fraccionamiento de bienes municipales, se deberá poner en conocimiento del Concejo Municipal el informe técnico legal favorable para su aprobación.

**Artículo.572.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de la licencia urbanística de urbanizaciones menores.** Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de urbanizaciones menores, a través de la licencia urbanística de urbanizaciones menores son:

Para la obtención del informe técnico aprobatorio del proyecto técnico:

- Solicitud del o los propietarios en formulario normalizado dirigida al Director(a) de Gestión de Territorio. .
- Documento de identidad de las personas naturales, en el caso de personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Memoria descriptiva del proyecto y registro fotográfico.
- Dos ejemplares en físico y un archivo digital del proyecto técnico georreferenciado de urbanizaciones menores.
- Certificado de gravámenes actualizado, con descripción de linderos, cabidas y superficie.

- Certificación de Factibilidad de servicios Básicos (emitido por la Dirección Municipal Correspondiente).
  - Agua potable por Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.
  - Alcantarillado por Dirección de Agua Potable y Alcantarillado.
  - Energía electrica por la Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte S. A. EEASA

Requisitos complementarios:

- En caso de copropiedad, se requerirá la comparecencia de todos los propietarios o el acta notariada de su consentimiento unánime; o en su defecto, un poder general o especial según el caso.

Para la emisión de la licencia urbanística de urbanizaciones menores:

- Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autorice obras para la subdivisión.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Comprobante de pago de la compensación de áreas verdes, o de predios como garantía debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad, en el caso que aplique.

## SECCIÓN 4 LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

### PARÁGRAFO 1 ALCANCE Y TIPOS DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA

**Artículo.573.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria.** A través de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria, el GAD del cantón Tena autoriza al administrado una nueva configuración espacial de lotes existentes y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

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

- a) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas;
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

**PARÁGRAFO 2**  
**DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS REESTRUCTURACIONES PARCELARIAS**

**Artículo.574.- Contenido del proyecto técnico para las reestructuraciones parcelarias.** Para la tramitación de la licencia para las reestructuraciones parcelarias será preciso la presentación del proyecto técnico, el que contendrá el estado actual de los lotes y la propuesta, suscrito por el propietario del predio y los profesionales técnicos respectivos.

El proyecto técnico de reestructuración parcelaria contendrá:

- Levantamiento planimétrico y/o topográfico georeferenciado de los lotes involucrados, accidentes del terreno, construcciones existentes, y de ser el caso se marcarán las líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes.
- Plano de la propuesta de reestructuración parcelaria que incluirá: cuadro de áreas de los lotes existentes y resultantes; el diseño de vías e infraestructura, el cronograma valorado de obras de ser pertinente y la propuesta de áreas verdes en el caso de que el número de lotes resultantes de la reestructuración sea mayor al número de lotes originales. Esta propuesta contará con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).
- Cuadro de linderos del predio general y de los predios reestructurados.

Esta información se presentará georreferenciada en el sistema UTM WGS84 zona 17 sur, y en cuatro ejemplares en físico y un archivo digital en formato .shp., dxf.dwg.

**PARÁGRAFO 3**  
**DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA**

**Artículo.575.- Procedimientos generales.** La solicitud de licencia urbanística de reestructuración parcelaria que no requieran obras se tramitará mediante régimen simplificado.

La reestructuración parcelaria que requieran obras a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas del proyecto técnico presentado, de la emisión del informe técnico legal aprobatorio por parte de la Dirección de Gestión de Territorio y de la presentación de la garantía de fiel cumplimiento en el caso que se autorice obras.

En el caso de reestructuraciones en los que involucren predios municipales, el informe técnico legal favorable será puesto en conocimiento del Concejo Municipal para su autorización mediante resolución administrativa.

**Artículo.576.- Requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria.** Los requisitos para el otorgamiento de la autorización de reestructuración parcelaria, a través de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria, son:

- a) Para la obtención del informe técnico legal favorable del proyecto técnico:
  - Solicitud de todos los propietarios de los predios a reestructurar en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Territorio;
  - Informe predial de regulaciones de uso de suelo;
  - Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal
  - Certificado de gravámenes actualizado de todos los predios, con indicación de linderos, cabidas y superficie;
  - Memoria descriptiva del proyecto que contenga el análisis del entorno y el registro fotográfico del mismo.
  - Dos ejemplares en físico y un archivo digital del proyecto técnico georeferenciado de reparcelación con cronograma valorado de obras de ser el caso;
  - Declaración juramentada en la que se indique que no existen conflictos de linderos;
  - Aceptación de la reestructuración parcelaria por parte de los propietarios de los predios involucrados, con reconocimiento de firmas y rúbricas.
  - Registro topográfico.
- b) Para la emisión de la licencia urbanística de reestructuración parcelaria:
  - El informe técnico legal favorable, aprobado por la máxima autoridad o su delegado
  - Presentación de la garantía de cumplimiento en el caso que se autorice obras para la reestructuración parcelaria.
  - Certificado de no adeudar al municipio
  - Comprobante de pago de tasa.

#### **PARÁGRAFO 4 DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA**

**Artículo.577.- Procedimiento general.** La integración parcelaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, se aprobará a través de resolución administrativa expedida por el concejo Municipal luego de lo cual , el GAD Municipal del cantón Tena procederá a catastrar el lote resultado de la integración, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar a la administración municipal o metropolitana la inscripción en el catastro correspondiente,

de la unificación que voluntariamente hayan decidido, de sus lotes adyacentes, este acto deberá ser celebrado a través de escritura pública y una vez catastro se inscribirá en el Registro de la Propiedad.

## **SECCIÓN 5 LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIÓN MAYOR**

### **PARÁGRAFO 1 ALCANCE Y TIPOS DE URBANIZACIÓN MAYOR**

**Artículo.578.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de urbanización mayor.** A través de la licencia urbanística de urbanización mayor, el GAD Municipal del cantón Tena autoriza al administrado la ejecución del proyecto de urbanización requerido y el inicio de la ejecución de obras, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las reglas técnicas y normas administrativas.

**Artículo.579.- Proyectos de urbanización mayor.** Los proyectos de urbanización mayor son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad el fraccionamiento y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del cantón Tena calificadas exclusivamente como suelo urbano por el PDOT y el PUGS. En subdivisiones mayores, la división del suelo contemplará más de diez lotes, además del correspondiente al de las áreas verdes comunal y vías e infraestructura requerida.

Los proyectos de urbanización mayor deberán observar obligatoriamente las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación previstas en el PUGS; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán contar con los certificados de factibilidad de servicios básicos de agua, electricidad y alcantarillado, y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

Las urbanizaciones mayores pueden ser:

1. Urbanizaciones mayores sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con Informe técnico aprobatorio de la Dirección de Gestión de Territorio, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al GAD Municipal del cantón Tena de conformidad con esta ordenanza.
2. Urbanizaciones mayores de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas por organizaciones sociales legalmente constituidas que cumplan con los requisitos legales, socio-organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas subdivisiones mayores deberán cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal ya diseñado y construido al GAD Municipal del cantón Tena, y la

consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la autoridad administrativa así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

3. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al GAD Municipal del cantón Tena o sus empresas o direcciones municipales o juntas de agua, una vez que se hayan concluido y comprobando su funcionalidad. El informe favorable de finalización de obras total o por etapas, es condición para la autorización de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones mayores de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el GAD Municipal del cantón Tena podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca, o una de las garantías previstas en esta ordenanza. En este último caso, se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Municipal, y el GAD Municipal evaluará si le conviene o no aceptar una segunda hipoteca dependiendo el caso.
4. Las urbanizaciones mayores de interés social de desarrollo progresivo se ejecutarán en las siguientes etapas:
  - a. Etapa de implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.
  - b. Etapa de conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado, red de protección contra incendios y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la administración municipal.
  - c. Etapa de consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la organización social deberá concluir y entregar a empresas o dependencias municipales encargadas o juntas de agua, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica (Empresa Eléctrica Ambato Regional Centro Norte S. A. EEASA) y en general las redes de servicios y las obras de vialidad.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor u organización social. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

**PARÁGRAFO 2**  
**DEL PROYECTO TÉCNICO PARA LAS URBANIZACIONES MAYORES**

**Artículo.580.- Del proyecto técnico para las urbanizaciones mayores.** Para la tramitación de esta licencia será necesaria la presentación del proyecto técnico suscrito por el propietario del predio y los profesionales técnicos competentes.

El proyecto técnico de urbanizaciones mayores contendrá:

1. Para anteproyecto de urbanización mayor se requiere:

- Ubicación del proyecto en la trama urbana de la ciudad;
- Levantamiento planimétrico y/o topográfico georreferenciado en el sistema WGS 84, zona 18 sur, según corresponda en formato DWG, en el que se indiquen los accidentes del terreno y de ser el caso de marcar las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego y quebradas, con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos y el detalle de los colindantes y el cuadro de áreas existentes para lo cual deberá estar regularizado. Propuesta vial de conformidad a la Norma de Dimensiones Viales contenida en el presente Código;
- Propuesta de fraccionamiento de lotes con determinación de linderos, dimensiones y cabidas, de acuerdo a la norma establecida en el Plan de Uso y Gestión de suelo;
- Propuesta de adosamientos y retiros, establecidos en el PUGS
- Propuesta y diseño de equipamiento comunitario y áreas recreacionales;
- Cortes del terreno, para identificar secciones de vías, pendientes, ríos, quebradas y otros.
- Cuadro de datos que contenga:
  - Área total del predio a urbanizarse;
  - Área útil;
  - Área de vías y aceras;
  - Área de afectación;
  - Área de protección;
  - Área comunal: equipamiento y área verde;
  - Densidad poblacional bruta y neta utilizada en el anteproyecto;
  - Listado total de lotes: numeración continua, frente, fondo y superficie;
  - COS y COS Total; y,
  - Memoria técnica del anteproyecto y fotográfica.
  - La propuesta contará con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y del profesional competente (nombre, número de cédula y registro Senescyt).

2. Para proyecto definitivo de urbanización mayor:

- Anteproyecto aprobado

- Estudios y presupuestos de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctricas y telecomunicaciones, aprobados por las empresas correspondientes;
- Estudio de vías, memoria técnica y presupuesto que contenga:
- Implantación del proyecto con intersecciones de vías y con acotaciones completas, además de las secciones transversales, escala 1:1000 o 1:500 que garantice su legibilidad; y,
- Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos con escalas: horizontal 1:1000 y vertical 1:1200.
- Replanteo total del proyecto de urbanización mayor en lo que corresponde a vías, áreas verdes, comunales y lotes, para lo cual, deberá presentarse una lámina con el detalle del replanteo adjuntando la hoja de cálculo suscrito por el profesional responsable, debidamente georeferenciado en el sistema WGS 84, zona 17 y 18 sur, en físico y digital en formato .shp.dxf.dwg
- Nomenclatura de vías, de acuerdo a la norma local.
- Cronograma general de obras de infraestructura y equipamiento urbano;
- Presupuesto general del proyecto;
- Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo.
- Cuando el proyecto se desarrolle cerca o colinde con las riveras, zonas de remanso, y protección de los ríos quebradas, quebradillas y sus lechos: lagunas, lagos, incluso si fueran artificiales, se requiere informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente, sobre obras de regeneración, mejoramiento y mantenimiento de estas áreas, etc.
- Certificación de Riesgo, otorgado por la Unidad del GAD Municipal de Tena a la que le compete.
- En caso de que existiera riesgo, el urbanizador deberá presentar los estudios de mitigación respectivos.
- Contenido de la memoria técnica:
  - Área total del terreno a urbanizarse,
  - Área total de lotes,
  - Área útil,
  - Áreas verdes y comunales,
  - Densidad de población considerada,
  - Área total de calles, pasajes, incluidas las aceras,
  - Áreas de franjas de afectación y protección,
  - Cortes transversales de vías propuestas,
  - Cortes transversales de quebradas en caso de existir,
  - Listado de los lotes con su respectiva nomenclatura de manzanas y numeración corrida de lotes.
  - Cuadro de linderos.

**PARÁGRAFO 3**  
**DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA**  
**LICENCIA URBANÍSTICA DE URBANIZACIONES MAYORES**

**Artículo.581.- Procedimientos generales.** La solicitud de licencia urbanística de urbanizaciones mayores se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas vigentes. En primera instancia se aprobará el anteproyecto y luego el proyecto definitivo a través de los correspondientes informes técnico y legal favorables, por parte de la mesa institucional. Finalmente, la máxima autoridad mediante resolución autorizará la emisión de la licencia.

**Artículo.582.- Requisitos para el otorgamiento de la autorización de urbanizaciones mayores.** Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de urbanizaciones mayores, son los siguientes:

Para anteproyecto de urbanización mayor:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director de Gestión de Territorio;
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal;
- Certificado de gravámenes actualizado;
- Memoria técnica y registro fotográfico;
- Dos copias en físico y un archivo digital del anteproyecto técnico de urbanizaciones mayores.

Requisitos complementarios para anteproyecto:

- Acta notariada del consentimiento unánime de copropietarios en caso de derechos y acciones;
- En caso de sucesión por causa de muerte, se adjuntará el testamento o la posesión efectiva, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- En caso de participación judicial entre copropietarios, se adjuntará el documento público de participación debidamente protocolizado e inscrito en el Registro de Propiedad;
- En caso de donación se adjuntará la copia certificada de la escritura de donación debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Escritura que demuestre la propiedad.

Requisitos para proyecto definitivo de urbanización mayor:

- Solicitud del o los propietarios en formulario normalizado dirigida al Director o Directora de Gestión de Territorio;
- Informe técnico legal favorable del anteproyecto;
- Cronograma valorado de obras;
- Dos ejemplares originales y un archivo digital del proyecto técnico definitivo de urbanización mayor.

Requisitos para la emisión de la licencia urbanística de urbanización mayor:

- Resolución de Alcaldía o su delegado.
- Presentación de garantías con las solemnidades legales, ante la Dirección de Gestión de Territorio, la misma que las revisará y de hallar conformidad, enviará a la Dirección Financiera para su custodia;
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

## CAPÍTULO II DE LAS LICENCIAS DE EDIFICACIÓN

### SECCIÓN 1 DISPOSICIONES COMUNES

**Artículo.583.- Obras sujetas a la licencia urbanística de edificación.** Requieren licencia urbanística de edificación los procesos técnicos para construir edificios o cualquier otra obra constructiva para albergar personas o diversas actividades permitidas por el PUGS; y, en particular:

- Obras de edificación nueva o ampliación hasta 40.00 m<sup>2</sup>, modificaciones o reparación de construcciones existentes, demoliciones y obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación que no impliquen modificaciones de carácter estructural, serán aprobadas mediante licencia de obras menores y procedimiento simplificado
- Obras nuevas de construcción, reconstrucción o remodelación cuando el área de intervención sea mayor de 40 m<sup>2</sup>, que por su naturaleza y especialización precisan para su definición de un Proyecto Técnico y que se refieren a edificaciones nuevas, que comprenden obras de reconstrucción, sustitución o ampliación.
- Obras en bienes patrimoniales, a realizarse en predios o inmuebles que por su valor patrimonial requieren el desarrollo de proyecto técnico especializado de obra nueva, restauración, rehabilitación y reconstrucción.
- Obras de proyectos especiales, a realizarse como proyectos urbano arquitectónicos especiales o por iniciativa gubernamental que requieren revisiones especiales de los proyectos técnicos.

**Artículo.584.- Actos no sujetos a la licencia urbanística de edificación.** No será exigible la Licencia urbanística de edificación en los siguientes casos:

- a. Las obras públicas excluidas de autorización expresamente por el ordenamiento jurídico nacional.
- b. Las intervenciones de las entidades administrativas que dependan del GAD Municipal del cantón Tena. En este caso, el acto administrativo que autorice o apruebe dicha intervención estará sujeto a las mismas reglas técnicas y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística de edificación.
- c. Las intervenciones de los administrados previstas en este capítulo, autorizadas a través de otras licencias urbanísticas del GAD Municipal del cantón Tena.

- d. Las construcciones provisionales, de fácil desmontaje, para uso de oficinas, bodegas o vigilancia de predios, cerramientos provisionales de alambre o malla durante la edificación de una obra, y de los servicios sanitarios correspondientes, únicamente cuando la obra cuente con informe aprobatorio del proyecto técnico. Una vez que la obra sea terminada, el propietario del predio tendrá plazo de dos meses para desmontar o retirar las construcciones

Sin perjuicio de lo prescrito en los literales anteriores, toda persona natural o jurídica está obligada a cumplir las reglas técnicas y normas administrativas que garanticen la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a coadyuvar con sus intervenciones al orden público y la convivencia ciudadana.

**Artículo.585.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de edificación.** A través de la licencia urbanística de edificación, el GAD Municipal del cantón Tena, autoriza al administrado el inicio de las obras constructivas, de acuerdo al informe aprobatorio del cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas.

#### **PARÁGRAFO 1 AUTORIDAD OTORGANTE DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN**

**Artículo.586.- Autoridad administrativa otorgante de la licencia urbanística de edificación.** Dirección de Gestión de Territorio , es la entidad encargada de otorgar las licencias urbanísticas de edificación, tanto en el proceso simplificado como en el de revisión previa, de obras menores, obras mayores y proyectos especiales; para el proceso que requiere la revisión previa del proyecto técnico, la Dirección de Gestión de Territorio emitirá el correspondiente informe técnico aprobatorio del proyecto como habilitante para la emisión de la licencia.

Todas las licencias urbanísticas de edificación deberán ser emitidas previo el informe favorable de la Dirección de Gestión de Territorio, o un delegado.

En el caso de bienes patrimoniales, que se llegaren a constar en el futuro en el inventario y Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador la licencia urbanística de edificación la emitirá la entidad encargada de Gestión de Territorio.

**Artículo.587.- El informe técnico favorable.** El informe aprobatorio del proyecto técnico elaborado y aprobado por la Dirección de Gestión de Territorio, es el instrumento en el que se hace constar el cumplimiento de la normativa municipal para intervenciones constructivas mayores.

En intervenciones constructivas de obras menores la licencia urbanística hará constar el registro de las obras declaradas.

El Informe técnico aprobatorio del proyecto técnico, no autoriza trabajo de intervención física alguna, pero es requisito previo para la emisión de la licencia urbanística respectiva que dictará el director o Directora de Gestión de Territorio, previo su informe favorable.

## SECCIÓN 2

### LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MENORES

**Artículo.588.- De las obras menores.** Son los procesos constructivos que por su naturaleza y especialización tienen una incidencia menor en el entorno urbanístico: Estas obras son:

1. Edificación nueva o ampliación hasta 40 m<sup>2</sup> como máximo y para cerramiento definitivo con la presentación de proyecto técnico
  - a. Esta licencia se emitirá por una sola vez y para su emisión se observará:
  - b. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales.
  - c. Para las obras de ampliación en pisos superiores de una edificación existente, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo.
  - d. Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normativa vigente para el efecto
  - e. Se presentará planos (en físico y en digital en formato dwg con la firma y datos del propietario (nombre y número de cédula) y de los profesionales competentes de ser el caso (nombre, número de cédula y registro Senescyt).
  - f. Para cerramiento definitivos, se presentará proyecto técnico con revisión previa, para la constatación de linderos de acuerdo a la escritura y cumplimiento de normativa y zonificación.
  - g. Si las ampliaciones implican reforma estructural se deberán presentar los requisitos de planos estructurales, memorias de cálculo de las obras mayores en lo que fuere pertinente.
2. Intervenciones de carácter permanente o duración indeterminada que no requieren proyecto técnico, tales como:
  - a. Movimiento de tierras, desbanques, limpieza y habilitación del terreno, excavaciones menores a tres metros de profundidad.
  - b. La construcción y mantenimiento de cerramientos provisionales y aceras.
  - c. Intervenciones constructivas de reforma, obras de conservación, mantenimiento y remodelación de edificaciones existentes que no impliquen variación de las características arquitectónicas exteriores o estructurales de la edificación, como el caso de: cambio de cubiertas, cielos rasos, puertas y ventanas, enlucidos de paredes, cambio de batería sanitarias, reparación de escaleras, pisos y demás elementos que requieran ser reparados en edificaciones que hayan tenido planos aprobados

3. Intervenciones de carácter provisional o por tiempo limitado que no requieren proyecto técnico, tales como:
  - a. Apertura de zanjas.
  - b. Instalaciones de maquinaria, andamiajes y apeos.
  - c. Ocupación de aceras con materiales de construcción.
  - d. Construcción de aceras.
  - e. Cubiertas de estructura liviana sobre losas (presentarán plano de implantación)
4. La demolición de construcciones o edificaciones, en los casos declarados de ruina física inminente.

Para el caso de la demolición de construcciones o edificaciones, en ruina inminente, siempre que no se trate de bienes inventariados bastará una comunicación previa del administrado, notificando la intención de llevar a cabo dicha actuación, con una antelación de hasta treinta días plazo. Transcurrido el mismo la comunicación efectuada producirá los efectos de “declaración en ruina inminente” y el administrado podrá ejecutar la actuación comunicada. En la notificación se deberá hacer constar expresamente la metodología de demolición y la firma del profesional responsable encargado de la demolición, en la que determine que cualquier daño a terceros o a bienes será de exclusiva responsabilidad del propietario del inmueble y del profesional.

La autoridad podrá ordenar al solicitante se abstenga de ejecutar su actuación cuando considere que este acto es contrario al ordenamiento jurídico nacional o cantonal.

El GAD Municipal de Tena podrá efectuar obras de demolición si es que se comprobase un peligro inminente a vidas humanas o a infraestructuras colindantes, para el efecto solicitará autorización de quien acredite la propiedad del predio, y contará con un informe habilitante de la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos que demuestre la inminencia. El GAD Municipal de Tena para efectuar la demolición deberá iniciar el proceso coactivo correspondiente, para garantizar el cobro de los gastos de demolición al propietario.

5. Intervenciones constructivas de reforma menor en espacios comunales de proyectos aprobados bajo el régimen de propiedad horizontal que no impliquen variación de las características arquitectónicas exteriores o estructurales de la edificación se sujetará a las autorizaciones y requisitos establecidos en la ley de la materia y en general al ordenamiento jurídico nacional

6. Las obras civiles singulares, entendiéndose por tales, las que tienen por objeto la construcción o instalación de piezas de arquitectura o ingeniería civil, esculturas ornamentales, pasarelas, muros, monumentos, fuentes y otros elementos urbanos similares.

**Artículo.589.- Procedimiento general.** La solicitud de licencia urbanística de edificación de obras menores se tramitará a partir de un procedimiento simplificado que se iniciará con la presentación, por parte del interesado, de una declaración en formulario

normalizado acerca del cumplimiento del ordenamiento jurídico y las reglas técnicas que le correspondan y a la que acompañará la información relevante del proyecto; la emisión del valor de la tasa administrativa, el registro y la emisión de la licencia por la Dirección de Gestión de Territorio.

En esta licencia el ejercicio de las potestades de control se efectuará con posterioridad a la licencia urbanística e implica necesariamente el ejercicio de la potestad administrativa sancionadora en los términos previstos en el ordenamiento jurídico municipal, sin perjuicio de que, en los casos en que sea legal y físicamente posible, se restituyan las cosas al estado anterior al de la infracción.

**Artículo.590.- Requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras menores.** Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras menores, son los siguientes:

- IPRUS,
- Documento de identidad de los propietarios, sean personas naturales; y para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Certificado de gravamen actualizado,
- Presentación de formulario normalizado con la ubicación, descripción de obra, presupuesto y declaración de cumplimiento de normas y reglas técnicas suscrito por el propietario del predio y por el profesional que intervendrá en la ejecución de la obra.
- Presentación del proyecto técnico en casos de edificación nueva o ampliación hasta 40 m<sup>2</sup>
- Certificado de no adeudar al municipio.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.

## SECCIÓN 3 LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MAYORES

### PARÁGRAFO 1 ALCANCE Y TIPOS DE OBRAS

**Artículo.591.- De las obras mayores.** Son los procesos constructivos que, por su naturaleza y especialización precisan para la obtención de licencia urbanística de edificación, la definición y presentación de un proyecto técnico que merece un proceso de revisión por parte de la Dirección de Gestión de Territorio.

Constituyen obras mayores, las siguientes:

- a. Las obras de nueva edificación, reconstrucción, de sustitución y de ampliación mayores de 40 m<sup>2</sup>

- b. "Obras de reconstrucción", las que tienen por objeto la reposición, a través de nueva construcción, de una edificación preexistente, parcial o totalmente desaparecida, reproduciendo en el mismo lugar las características formales.
- c. "Obras de sustitución", las que tienen por objeto derribar una edificación existente, total o parcialmente, para levantar en su lugar una nueva construcción.
- d. Las obras de consolidación estructural, entendiéndose por tales, a las obras de carácter estructural que buscan reforzar o sustituir elementos dañados de la estructura portante de la edificación.
- e. Las obras correspondientes a proyectos especiales.

## PARÁGRAFO 2 PROYECTO TÉCNICO

**Artículo.592.- Del proyecto técnico para obras mayores.** Para la tramitación de la licencia de edificación de obras mayores nuevas que superen los 40m<sup>2</sup> o ampliaciones de cualquier superficie que impliquen modificaciones estructurales, será necesaria la presentación del proyecto técnico suscrito por el propietario del predio y los profesionales técnicos competentes.

El proyecto técnico para obras mayores comprende la elaboración de estudios: arquitectónicos, de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de telecomunicaciones, memoria estructural y de ser el caso estudios especiales, en función de los requisitos contemplados en la presente ordenanza.

Los proyectos arquitectónicos en bienes de patrimonio cultural son las edificaciones que deberán sujetarse a las disposiciones específicas en el ordenamiento jurídico nacional y municipal en temas de protección del patrimonio cultural, los mismos que además deberán obtener una autorización de la Dirección de Cultura y Turismo y Patrimonio del GAD Municipal de Tena.

Los proyectos técnicos arquitectónicos podrán construirse por etapas, cuando estas sean técnicamente factibles y el proyecto se enmarque en uno de los siguientes casos:

- a. Edificaciones en altura, por pisos, siempre y cuando la ejecución parcial de la edificación permita condiciones de habitabilidad de cada etapa o guarde las medidas de seguridad necesarias entre una etapa y otra;
- b. Conjuntos habitacionales y Urbanizaciones siempre y cuando la ejecución parcial del conjunto de viviendas permita condiciones de habitabilidad para cada etapa y se guarden las medidas de seguridad tendientes a evitar cualquier riesgo o incomodidad a los usuarios de las etapas previamente construidas.

En el caso de proyectos arquitectónicos por etapas deberá obtenerse la licencia urbanística de edificación para cada una de ellas. Concluida cada etapa constructiva, se solicitará el correspondiente informe técnico favorable de finalización del proceso constructivo.

Los proyectos técnicos estructurales y de instalaciones son todas las propuestas de diseño estructural, de instalaciones eléctricas, hidrosanitarias, telefónicas, de gas centralizado entre otras, la memoria técnica de cálculo estructural y demás datos técnico constructivos.

**Artículo.593.- Componentes del proyecto técnico de obras mayores.** El proyecto técnico de obra mayor nuevo o de ampliación contendrá:

1.- Requisitos arquitectónicos

- Planos arquitectónicos escala 1:100.
- Levantamiento topográfico georreferenciado (De ser el caso).
  - En sistema de coordenadas oficial WGS 84 UTM, zona 18 sur, en el que se indique de ser el caso, las construcciones existentes, líneas de alta tensión, acequias, canales de riego, quebradas, ríos y gasoductos con sus respectivos márgenes de protección, en el que se hará constar las dimensiones de los linderos. En el caso de construcciones adosadas se deberá identificar el nivel de los terrenos colindantes.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, en áreas rurales georeferenciado.
- Plano de implantación en el que anotará claramente las medidas, los ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Plantas arquitectónicas:
  - Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales, espesores de muros, apertura de puertas y ventanas. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.
  - Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto hacia el interior del mismo.
  - En la planta de cubierta inclinada se indicarán las pendientes, expresadas en porcentaje.
  - Dentro de cada espacio se identificará su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueran necesarios para la comprensión del proyecto.
- Cortes arquitectónicos:
  - Serán presentados en la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto, mínimo dos: uno en cada sentido y por lo menos uno deberá contemplar el desarrollo de una grada si la hubiera.
  - Deberán estar dimensionados e identificar los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel actual del terreno.
- Fachadas arquitectónicas:
  - Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios en la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
- Cuadro de áreas por nivel y áreas de edificación.

- Planos de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y telecomunicaciones
  - Deberán ser presentados en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí.

## 2.- Requisitos estructurales

- Planos de estructura:
- Representará el diseño de la estructura del edificio que contemple detalladamente los siguientes elementos:
  - Información general. - Los diseños de las estructuras deben sujetarse a las normas vigentes de la NEC (Norma Ecuatoriana de la Construcción) y a las demás normas conexas, cuadro de especificaciones técnicas, códigos de diseño, recubrimientos, especificaciones de hormigón, acero estructural, acero de refuerzo, capacidad portante de diseño, entre otros, etc.
  - Cimentación. - Para este efecto se acompañará la descripción de las plantas de cimentación, corte, replantillo, muros, cadenas, columnas; capas de suelo a colocar bajo la cimentación, con indicación de su espesor; detalle de cimentación, con indicación de acero de refuerzo con su respectiva separación; para el caso de zapatas corridas incluir el detalle de corte en ambos sentidos.
  - Plintos, cadenas y columnas. - cuadro de plintos, cadenas y columnas con su respectivo detalle de acero, longitudinal y transversal, confinamiento en columnas, cuantía mínima de acero en columnas de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.
  - Vigas. - cuantía mínima y máxima de acero en vigas, distribución de estribos de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.
  - Losa de entepiso. - reticulado de losa con su respectivo detalle de acero de refuerzo en nervios inferior y superior y refuerzo por refracción y temperatura (malla electrosoldada); detalle de las vigas de losa con su respectiva cuantía de hierro que incluye el hierro longitudinal, transversal, y los respectivos refuerzos (incluir zonas de traslapos), para ser aceptable la viga banda, ésta debe tener un peralte no menor de 0.25m.
  - Escalera. - detalle de gradas con su respectiva cuantía de refuerzo; espesores de losa a usar, detalle de anclaje.
  - Elementos complementarios. - detalle de los elementos considerados complementarios (detalle de vigas y columnas de confinamiento; detalles de cumbre, detalle de vigas de borde, detalle de conexiones viga-columna; entre otros detalles que se requieran necesarios en función de la obra).
  - Planilla de hierro. - planilla de acero de los elementos estructurales en concordancia con marcas indicadas en los detalles especificados en los planos.

- Volúmenes de hormigón. - Cuadro con volúmenes a utilizar en los diferentes elementos estructurales que contempla la obra.
- Memoria de cálculo estructural
  - Utilidad y descripción del proyecto
  - El sistema estructural escogido
  - Cargas y combinaciones de carga usadas
  - Propiedades de los elementos estructurales usados en el modelo ( $f'c$ , módulo de elasticidad, etc )
  - Especificar secciones usadas (dimensiones, inercias agrietadas, materiales)
  - Los parámetros utilizados para definir las fuerzas sísmicas de diseño.
  - El espectro de diseño o cualquier otro método de definición de la acción sísmica utilizada.
  - El valor del cortante basal y especificar los coeficientes usados NEC vigente
  - Cuadros de modo de vibración.
  - Comprobación de participación de masas en análisis modal conforma al capítulo sísmico.
  - Comprobación de cortante basal estático y dinámico de acorde al NEC vigente
  - Desplazamientos y derivas máximas
  - Solicitaciones envolventes en los elementos estructurales. (Pórtico más crítico)
  - Presentar evidencia de diseños de los elementos estructurales. (Pórtico más crítico)
  - Evidencia de diseño de la cimentación (momentos, fuerzas, esfuerzos en el suelo)
  - Conexiones viga-columna.
  - Para ser aceptable la utilización de la viga banda, ésta debe tener un peralte no menor a 0.25 m
  - Los diseños sismo resistentes con estructuras que contemplen vigas bandas, se aceptarán hasta un máximo de 3 losas
  - Firma de responsabilidad con su respectivo registro senescyt.
- Estudios de suelo (edificaciones de 3 pisos en adelante y de ser el caso que por su topografía o niveles con respecto a la calle requieran)
  - Profundidad de desplante y espesores de cambio de suelo

- Indicación del nivel freático.
- Capacidad portante.
- Recomendación para el tipo de cimentación
- Asentamientos calculados incluyendo los diferenciales
- Tipos de estructuras de contención y parámetros para su diseño
- Perfil del suelo para el diseño sismo resistente (en función de la microzonificación sísmica, en caso de no contar con este dato asumir la condición más desfavorable de acuerdo a la NEC vigente)
- Anexar los siguientes puntos:
  - Planos de localización regional y local del proyecto
  - Ubicación de los trabajos de campo
  - Registros de perforación y resultado de pruebas y ensayos de campo y de laboratorio
  - Firma de responsabilidad con su respectivo registro senescyt.

El número de sondeos mínimos de exploración que deberán efectuarse en el terreno donde se desarrollará el proyecto y las profundidades de los mismos se establecen en el capítulo Geotecnia y Cimentaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente (NEC-SE-GC).

- Otros Proyectos:
  - Para el diseño de edificaciones nuevas catalogadas como esenciales o de ocupación especial, además de los requisitos anteriormente descritos, deberá cumplir con las exigencias propias para estas edificaciones según la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.
  - Para proyectos de ampliación en pisos superiores de una edificación existente; se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales con su respectiva memoria de cálculo/estudio de rehabilitación o reforzamiento conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente, además de un alcance del estudio de suelos original que valide el incremento de cargas proyectado o de no poseerlo se deberá entregar un estudio de suelo y junto con ello:
    - ❖ Certificado de responsabilidad estructural en el que el profesional responsable avala la veracidad de la documentación presentada de la estructura existente, garantizando que soportará la ampliación propuesta. (Si la edificación cuenta con planos estructurales aprobados, este requisito no es necesario).
    - ❖ Láminas estructurales por separado de: planos de la estructura existente, planos de la estructura ampliada con nuevas secciones y armado, planos de

reforzamiento de la estructura conforme a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

- Los proyectos de vivienda deberán regirse a la Norma Ecuatoriana de la Construcción vigente.

### 3.- Certificado de Gestión de Riesgos.

- No se otorgará permiso de construcción si el certificado indica riesgo no mitigable.

## PARÁGRAFO 3

### **DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA URBANÍSTICA DE EDIFICACIÓN DE OBRAS MAYORES**

**Artículo.594.- Procedimiento general.** La solicitud de licencia urbanística de edificación de obras mayores se tramitará a partir de la revisión de las normas administrativas y reglas técnicas, que en forma secuencial, aprobarán el plano arquitectónico, de instalaciones y estructural a través de la emisión de los correspondientes informes técnicos aprobatorios por parte de la Dirección de Gestión de Territorio, y de la emisión posterior de la licencia urbanística de edificación de obras mayores por parte de esta Dirección.

**Artículo.595.- Requisitos.** Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación de obras mayores, son los siguientes:

#### 1. Requisitos generales para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos nuevos:

- Solicitud del o los propietarios en formulario normalizado dirigida a la Dirección de Gestión de Territorio y suscrito por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- IPRUS.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Dos ejemplares originales y un archivo digital de proyecto técnico (DWG georeferenciado y PDF): planos arquitectónicos y estructurales.
- Copia de título de propiedad
- Formulario INEC
- Certificado de no adeudar al municipio

#### 1.1. Requisitos complementarios para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos nuevos:

En proyectos desde 4 pisos de edificación, o áreas de edificación que alberguen una capacidad receptiva de más de 25 personas permanentes o provisionales, se anexará:

- El informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

- Estudio hidrosanitario
- Estudio eléctrico

1.2. En proyectos de alojamiento y de servicios turísticos:

- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos
- Certificado de calificación para establecimientos de alojamiento por parte del Ministerio de Turismo.
- Licencia Ambiental en el caso de establecimientos de alojamiento de cuatro y cinco estrellas, emitida por la autoridad ambiental competente a través del SUIA.
- Análisis estructural
- Estudio de suelo
- Estudio hidrosanitario
- Estudio eléctrico

1.3. En proyectos de industrias I2, I3, I4:

- Licencia ambiental emitida por la autoridad ambiental competente a través del SUIA.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

1.4. En proyectos de cementerios con o sin cremación:

- Estudio de niveles freáticos, dirección y concentración de aguas emitido por la Dirección encargada de la obra pública.
- Informe técnico favorable de la propuesta del Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública.
- Diseño y tratamiento de áreas verdes y de circulación.
- Licencia ambiental emitida por la autoridad ambiental competente a través del SUIA.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos, que revise exclusivamente el sistema contra incendios.
- Requisitos ARCSA.

1.7. En proyectos de Comercio Mayor y equipamientos de ciudad:

- Estudio de impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos que correrán a cargo del propietario y/o promotor.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Licencia ambiental emitida por la autoridad ambiental competente a través del SUIA.

1.8. En proyectos de gasolineras y estaciones de servicio:

- Certificado favorable de la ARCH.

- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Licencia ambiental emitida por la autoridad ambiental competente a través del SUIA.
- Estudio de impacto a la circulación del tráfico a las vías aledañas y propuesta de mitigación de dichos impactos.

2. Requisitos generales para aprobación de planos de instalaciones en edificaciones desde 2 plantas altas:

- Informe técnico aprobatorio de planos arquitectónicos.
- Cuatro ejemplares originales y un archivo digital de planos de instalaciones, con las firmas respectivas de responsabilidad de los técnicos participantes en el proyecto (para proyectos que tengan una planta baja y una planta alta, al menos la responsabilidad técnica del diseño arquitectónico y requisitos estructurales; deberán presentar la firma de cada ingeniería).
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

3. Requisitos generales para aprobación de planos estructurales:

- Informe técnico aprobatorio de planos arquitectónicos.
- Cuatro ejemplares originales y un archivo digital de planos estructurales.
- Requisitos estructurales
- Estudio de suelo

4. Requisitos para licencia urbanística de edificación de obras mayores:

- Informes técnicos aprobatorios de planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.
- Acta de responsabilidad de diseños arquitectónicos y estructurales.

5. Requisitos generales para aprobación de planos arquitectónicos en proyectos modificatorios y ampliatorios

- Solicitud en formulario normalizado dirigida a la Dirección de Gestión de Territorio y suscrita por el propietario, los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- Licencia y proyecto original aprobado (copia completa).
- En el caso de que el proyecto de ampliación implique una reforma estructural, se deberá adjuntar la memoria técnica estructural.
- Planos de la propuesta de modificación, resaltando los cambios propuestos (original y cuatro copias).
- En el caso de edificaciones declaradas en propiedad horizontal, la autorización de los condóminos.
- Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

1. Requisitos para la modificación y/o ampliación de la licencia urbanística de edificación de obras mayores:
  - Informes técnicos aprobatorios de planos arquitectónicos, de instalaciones y estructurales.
  - Comprobante de pago de tasa administrativa.
  - Informe aprobatorio del Cuerpo de Bomberos.

## SECCIÓN 4

### LICENCIA DE EDIFICACIÓN DE PROYECTOS ESPECIALES

#### PARÁGRAFO 1

##### ALCANCE Y TIPOS DE OBRAS

**Artículo.596.- De los proyectos especiales.** Se tipifican como proyectos especiales los de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central, local o parroquial; que, por su escala o importancia para el cantón, tienen que ser desarrollados a partir de una zonificación de equipamiento o polígonos especiales de interés social, para obtener asignaciones de uso y zonificación específicos, y, por lo tanto, requieren un proceso de aprobación especial mediante plan parcial con revisión previa.

**Artículo.597.- Procedimiento general.** La solicitud de licencia urbanística de edificación de proyectos especiales se tramitará a partir del siguiente procedimiento:

Para proyectos de vivienda y equipamientos de iniciativa del gobierno central:

- Convenio interinstitucional entre el GAD Municipal del cantón Tena y la entidad gubernamental responsable en el que se señalará el cumplimiento de las reglas técnicas.
- Emisión de la licencia urbanística de edificación de proyecto especial.

Cuando exista normativa específica sectorial para la aprobación de proyectos, se acogerán estos procedimientos siempre y cuando cumplan con la clasificación y zonificación de los polígonos de intervención territorial.

**Artículo.598.- Requisitos para el otorgamiento de licencia urbanística de edificación especial.** Los requisitos para el otorgamiento de la licencia urbanística de edificación especial de proyectos urbanos arquitectónicos especiales, son los siguientes:

1. Requisitos generales para aprobación de anteproyecto plan masa:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida a la Dirección de Gestión de Territorio, y suscrito por el propietario y los profesionales responsables de los planos y de la construcción.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.

- Copia del certificado de hipotecas y gravámenes actualizado.
  - Cuatro ejemplares y un archivo digital del anteproyecto técnico.
2. Requisitos generales para aprobación de proyecto definitivo:
- Los especificados para obras mayores.
3. Requisitos generales para aprobación de licencia urbanística de edificación de proyecto especial:
- Resolución de la máxima autoridad o su delegado de aprobación del anteproyecto - plan masa.
  - Informes técnicos aprobatorios de planos arquitectónico, instalaciones y estructurales.
  - Comprobante de pago de tasa administrativa.

## SECCIÓN 5 LICENCIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

### PARÁGRAFO 1 ALCANCE Y TIPOS DE OBRAS

#### **Artículo.599.- Edificaciones que pueden acogerse al régimen de propiedad horizontal.**

1. Podrán acogerse al Régimen de propiedad horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento general, siempre y cuando cumplan estrictamente con los porcentajes de uso, aprovechamiento, alturas, y ocupación de suelo en planta baja y de coeficiente de ocupación de suelo total establecidos en el PUGS, con los aportes obligatorios mínimos para áreas verdes, circulaciones y la determinación específica de la existencia de áreas comunales y de uso privado.
2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrolle bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada.
3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de diez mil metros cuadrados (10.000 m<sup>2</sup>) y observarán las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación municipal e incorporarán la continuidad de la trama vial pública existente. El aprovechamiento del suelo es exactamente el mismo de la zona de planificación en la cual se va a implantar el conjunto habitacional, con la finalidad de obtener una densidad homogénea.
4. Los propietarios de edificaciones existentes que deseen declarar sus inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal, podrán hacerlo ajustándose a lo prescrito en el

régimen de licenciamiento urbanístico, y a las normas de arquitectura y urbanismo de esta ordenanza y demás estatuto jurídico nacional.

5. En caso de que un bien existente desee acogerse al régimen de propiedad horizontal y no cuente con los requeridos parqueaderos, podrá reservar esta área en un lote diferente, no mayor a 500 m de distancia del lote al que se lo declarará, de lo contrario podrá compensar en dinero el valor total de los metros cuadrados (m<sup>2</sup>) requeridos por la normativa de esta ordenanza; cálculo que será tomado en cuenta a partir del metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de la ordenanza de avalúos y catastros correspondiente. En proyectos de propiedad horizontal en vivienda y comercio, esto aplica solo para las existentes.
6. Se prohíbe expresamente declarar propiedad horizontal sobre terrenos o suelo, y solo se autorizará cuando se proyecten áreas construidas.
7. No se dejará un porcentaje menor al 10% del área útil con el destino de áreas verdes comunales en procesos de propiedad horizontal que implique conjuntos habitacionales de casas o viviendas individuales, en caso de edificios se deberá dejar áreas para destinarlas a salas comunales.
8. A efectos de reformar el régimen de propiedad horizontal, el reglamento interno o adoptar uno nuevo, deberá estar presente el número de copropietarios con derecho a voto que para este propósito exija la Ley de Propiedad Horizontal. La reformatoria deberá cumplir con las normas de la ley y reglamento de propiedad horizontal.
9. Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el CERTIFICADO DE RECEPCIÓN FINAL, el que se deberá otorgar cuando se constate que la edificación tiene un avance constructivo por lo menos del 70%, que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Gestión del Territorio.
10. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado que se refiere el numeral anterior.
11. En un conjunto habitacional a partir de 8 Alícuotas deberá contener áreas verdes, áreas comunales para pasar a ser un proyecto de propiedad horizontal.

**Artículo.600.- Objeto y alcance de la licencia urbanística de propiedad horizontal.** A través de la licencia urbanística de propiedad horizontal, el GAD del cantón Tena, autoriza al administrado la declaratoria de propiedad horizontal. Si fuera necesario el Alcalde mediante resolución administrativa reglará los requisitos y procedimientos específicos necesarios para la adecuada aprobación de la Propiedad Horizontal.

Para el caso de reforma al proyecto de propiedad horizontal el trámite y requisitos será el ordinario para un proyecto nuevo en lo que aplique, más los requisitos obligatorios que establecen la Ley y Reglamento de propiedad horizontal.

**Artículo.601.- Transferencia de Dominio.** De conformidad con el Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal solo se autorizará la escrituración y traspaso de un bien nuevo constituido en propiedad horizontal el momento que se encuentre construido al menos el 70% de avance de la obra, para este efecto la Dirección de Gestión de Territorio emitirá informe favorable.

## **PARÁGRAFO 2 PROYECTO TÉCNICO**

**Artículo.602.- Del proyecto técnico para declaratoria de propiedad horizontal.** El proyecto técnico constará de:

- Cuadro de áreas aprobado.
- Cuadro de alícuotas de bienes exclusivos, la descripción de linderos generales y específicos y las superficies correspondientes a cada uno.
- El detalle de las áreas comunales con especificación de superficies, linderos y ubicación. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas debiendo constar de manera detallada en concordancia con las Normas de Arquitectura, Urbanismo, y Construcción.

**Artículo.603.- Del procedimiento administrativo para el otorgamiento de la licencia urbanística de propiedad horizontal.** Para la obtención de la licencia urbanística de propiedad horizontal se sujetará al siguiente procedimiento:

Efectuada la solicitud del interesado, previa revisión por parte de la Dirección de Gestión de Territorio o delegado, se emitirá el informe técnico legal favorable a fin de que el Alcalde o la Alcaldesa, o su delegado, dicten la resolución de declaración bajo el régimen de propiedad horizontal. Posteriormente, la Dirección de Gestión de Territorio, emitirá la licencia urbanística pertinente.

Requisitos generales:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida a la Dirección de Gestión de Territorio, y suscrito por el propietario(s) y los profesionales responsables de los planos.
- Informe predial de regulación de uso de suelo (IPRUS)
- Licencia de edificación e informe aprobatorio de finalización de la edificación.
- Proyecto técnico aprobado. (Arquitectónicos), con sus respectivos formularios
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Certificado de gravámenes actualizado.
- Proyecto de reglamento general de copropietarios.
- Comprobante de pago de tasa administrativa.
- Pago del impuesto predial del año en curso del bien inmueble.
- Cuadros de alícuotas (cuatro decimales y cerrados al 100%), planos de alícuotas.
- Reglamento interno.

## SECCIÓN 6

### DEL FRACCIONAMIENTO DE HECHO POR ACTOS DE EXPROPIACIÓN

**Artículo.604.- Fraccionamiento de hecho.** El fraccionamiento de hecho es aquel que ocurre cuando existe un proceso de expropiación, la Dirección de Gestión de Territorio a través de la unidad de Avalúos y Catastros deberá tomar nota del acto administrativo y crear un nuevo predio del que ha sido expropiado.

## TÍTULO TERCERO

### DEL CONTROL A LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

#### CAPÍTULO I

##### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo.605.- Del control territorial.** La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas actuaciones del administrado autorizadas en el régimen de licenciamiento urbanístico, estén de acuerdo con las normas administrativas del PUGS, otros instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes; así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

**Artículo.606.- Objetivos del control territorial.** El control del uso y ocupación del suelo y el espacio público con publicidad e infraestructura de telecomunicaciones persigue los siguientes propósitos:

- a. Realizar controles permanentes a todas las obras de habilitación del suelo y edificación e instalación de publicidad e infraestructura en espacio público en la circunscripción territorial del cantón Tena, para verificar el cumplimiento de las normas administrativas, instrumentos de planificación y reglas técnicas vigentes y que estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes licencias urbanísticas.
- b. Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

**Artículo.607.- Entidad responsable del control de uso y ocupación del suelo y el espacio público con publicidad.** Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena , es la entidad responsable de realizar controles para verificar el cumplimiento de normas administrativas, reglas técnicas y arbitrar medidas destinadas a corregir el incumplimiento reglamentario en los procesos de habilitación del suelo, edificación y ocupación del espacio público con publicidad e infraestructura de telecomunicaciones.

Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena contará con el personal calificado y afín a los procesos de habilitación de suelo y edificación, quienes deberán poner en consideración del comisario un informe técnico motivado de los controles que detalle el estado de las subdivisiones,

edificaciones y autorizaciones de publicidad e infraestructura en espacio público, en comparación con las licencias aprobadas. El comisario fundamentará su resolución en el informe técnico descrito.

Una vez emitidas las Licencias urbanísticas, la Dirección de Gestión de Territorio remitirá a Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena una copia certificada de los correspondientes proyectos técnicos aprobados de urbanización y edificaciones mayores

**Artículo.608.- De las obligaciones del propietario durante el proceso de construcción.** En el lugar de la construcción, deberá disponerse lo siguiente:

- a. Rótulo de identificación en el acceso a la obra y en lugar visible de acuerdo a lo previsto en esta ordenanza.
- b. Sistemas de limpieza y seguridad para vecinos y transeúntes, para procesos de edificación desde una planta, el propietario deberá construir un cerramiento perimetral, cubierto con lonas o zinc sin interferir la circulación y seguridad del peatón.

**Artículo.609.- Reposición de obras destruidas.** Si durante el proceso de construcción se causare daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, por el tránsito de equipos pesados de construcción, transporte de materiales, etc., el responsable técnico y propietario dará el mantenimiento del caso que permita la adecuada utilización de tales bienes, y al finalizar la obra, tendrá la obligación de restituir o reparar, en forma definitiva, el daño ocasionado. De no reparar se procederá de acuerdo al proceso sancionador respectivo.

## SECCIÓN 1 CONTROL PARA HABILITACIÓN DE SUELO Y EDIFICACIÓN

**Artículo.610.- Control para habilitación de suelo y edificación.** El control de procesos constructivos de obras de habilitación del suelo y edificación se realizará a través de controles aleatorios, programados, especiales y/o por reporte de la fiscalización en las obras que se acojan a esta.

Se requerirá al propietario o promotor constatar la fiscalización de la construcción en el caso de edificaciones declaradas como proyectos especiales, y deberá contratarse en urbanizaciones y edificaciones a partir del primer piso en adelante.

En todos los casos, se deberá notificar del control al Director de Obra a fin de que asista. Su inasistencia no invalidará la actuación.

**Artículo.611.- Controles aleatorios.** Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena realizará periódica y aleatoriamente inspecciones a las obras de habilitación y edificaciones en construcción a fin de verificar la existencia de la licencia correspondiente y/o el cumplimiento de las reglas

técnicas en las edificaciones licenciadas. Esta disposición aplica también para la ejecución de obras menores de edificación.

**Artículo.612.- Controles programados.** Para garantizar el cumplimiento de las obras autorizadas de habilitación del suelo y edificación, Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena realizará al menos los siguientes controles programados obligatorios:

En obras de habilitación del suelo:

- Control 1: Cuando se haya realizado la apertura de vías, para constatar el cumplimiento de las secciones y características de las vías aprobadas y su integración a la red local; comprobar las cabidas generales y el replanteo de los predios, retiros y afectaciones; y, el cumplimiento del cronograma de obras.
- Control 2: Tiene por efecto comprobar que se han terminado las obras, y se ha realizado la conexión de las redes públicas a las redes domiciliarias; se han realizado las vías, y se ha recibido las áreas verdes y comunales. Para este efecto el Comisario requerirá los informes respectivos de la Dirección de Gestión de Territorio y la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas.

En obras mayores de edificación:

- Control 1: Cuando se hayan realizado las excavaciones para la cimentación y previo a la fundición de cimientos y columnas, para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, los retiros de edificación, y la no afectación a predios colindantes.
- Control 2: Cuando la obra de construcción tenga armada la primera losa o la estructura de cubierta, previo a su fundición para constatar el cumplimiento del planteamiento estructural, la altura entre losas, la ubicación y dimensiones de la circulación vertical, y el área de construcción autorizada.
- Control 3: Al finalizar el proceso constructivo en el que se constatará: mampostería, albañilería, las áreas, dimensiones y altura de los ambientes, circulaciones, instalaciones, medidas de protección contra incendios, de ser el caso, en concordancia con el proyecto técnico aprobado en la licencia urbanística. Una vez establecida la conformidad se podrá emitir el informe aprobatorio de finalización.
- Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena informará a la Dirección de Gestión de Territorio del nivel de conformidad del proceso constructivo.

## **PARÁGRAFO 1** **DEL INFORME APROBATORIO DE FINALIZACIÓN DE LA HABILITACIÓN O** **EDIFICACIÓN**

**Artículo.613.- Informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación.** Constituye la acreditación emitida por Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena, de que la ejecución de obras y la

intervención constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que la licencia urbanística respectiva fue otorgada, y que se encuentra en estado de ser habitada, y es apta para su destino específico. Una copia de este informe será remitida a la Dirección de Gestión de Territorio. Este informe faculta la devolución de garantías presentadas.

**Artículo.614.- Informe aprobatorio de finalización de la habilitación o edificación cuando exista fiscalización.** Las obras que se ejecuten con fiscalización aprobada por la municipalidad, en el caso que se delegue este servicio legalmente, estarán exentas de los controles programados y en su reemplazo deberán acreditar ante la Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena mediante informes técnicos del fiscalizador contratado, la correcta aplicación en la construcción del proyecto técnico autorizado en la respectiva licencia urbanística, la calidad de los materiales y los procedimientos constructivos. Estos informes se presentarán trimestralmente y al finalizar el proceso constructivo con el cual se expedirá el informe aprobatorio de finalización de obras.

**Artículo.615.- Características del informe aprobatorio de finalización de la edificación.**

1. El informe aprobatorio de finalización de la edificación se otorgará siempre que haya cumplido con lo siguiente:
  - a. Contar con los informes favorables de cada uno de los controles realizados por la Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena.
  - b. Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o sistema de evacuación de aguas servidas.
  - c. Que el Cuerpo de Bomberos haya emitido el informe favorable respectivo en los casos que exija la presente ordenanza.
  - d. Las edificaciones con usos residenciales, deberán contar por cada unidad habitacional con las siguientes condiciones mínimas: cocina y baños terminados, puertas y ventanas instaladas, no siendo necesarios los trabajos de acabados al interior de la edificación, tales como, carpintería, ventanas interiores, recubrimiento de pisos, pintura y enlucido.
  - e. En edificaciones que requieran obligatoriamente uno o varios ascensores, aquellos deberán encontrarse en funcionamiento.
  - f. Las edificaciones con otros usos deberán concluir el proceso constructivo en su totalidad.
  - g. Las edificaciones que se hayan planificado constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, deberán contar con las áreas comunales totalmente construidas y terminadas.
2. Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena podrá emitir el informe aprobatorio de finalización de la edificación por cada etapa ejecutada.

3. Cuando el administrado requiera un certificado de avance del proceso constructivo, podrá solicitarlo a Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena para lo cual, y previo a su emisión, se deberá realizar el control respectivo.

## SECCIÓN 2

### CONTROL DE USO DEL ESPACIO PÚBLICO POR PUBLICIDAD EXTERIOR, INFRAESTRUCTURA DE TELECOMUNICACIONES

**Artículo.616.- Control de uso del espacio público por publicidad exterior, infraestructura de telecomunicaciones.** El control de la instalación y uso del espacio público por publicidad exterior e infraestructura de telecomunicaciones, se realizará a través de controles aleatorios.

**Artículo.617.- control aleatorio.** Previa programación mensual territorializada, la Unidad Operativa de Comisaría Municipal Sección de Control de Construcciones y Edificaciones del cantón Tena , realizará periódicamente inspecciones a las zonas programadas a fin de verificar que la publicidad exterior y la infraestructura de telecomunicaciones instaladas cuente con la licencia correspondiente, y/o el cumpla con las reglas técnicas a las que debía sujetarse.

## LIBRO IV DEL MANEJO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

### TÍTULO PRIMERO DE LA OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

#### CAPÍTULO I DEL ESPACIO PÚBLICO

##### SECCIÓN 1 GENERALIDADES

**Artículo. 618. Del espacio público.** El espacio público del cantón Tena es el territorio que se constituye en escenario de la interacción social, son los lugares en que los ciudadanos desenvuelven sus actividades de encuentro y ejercen efectivamente su derecho a la ciudad. En el espacio público del cantón Tena se garantiza el disfrute de vegetación urbana o rural, de los hitos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos, patrimoniales y naturales, la principal característica del espacio público del cantón es el acceso universal.

**Artículo. 619. Componentes y elementos del espacio público.** Constituyen componentes del espacio público los siguientes:

- a. **El espacio público de conectividad.** Constituidos por los sistemas de circulación peatonal y vehicular: perfiles viales tales como derechos de vía, aceras, fachadas, terrazas, portales en los que pueda implantar publicidad o infraestructura pública, de telecomunicaciones o similares y que sean de acceso visual a los ciudadanos de acuerdo a las normas de la presente ordenanza, zonas de mobiliario urbano, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, bulevares, alamedas, malecones, rampas para discapacitados, andenes, parterres, cunetas, ciclovías, estacionamientos para bicicletas, estacionamientos para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles. Los componentes de los cruces o intersecciones tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- b. **El espacio público de encuentro, recreación y de servicio.** Zonas de encuentro, distracción u ocio, tales como áreas verdes recreativas, parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
- c. **El espacio público para la conservación y preservación.** Espacios o hitos que tengan un gran valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, recreativo, artístico y arqueológico, de propiedad pública, sean sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales y esculturas que pueden ser vistos desde la vía pública, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o del patrimonio natural.
- d. **Propiedad privada con vocación ambiental, paisajística y ecológica.** Áreas privadas que, por su localización y condiciones ambientales, paisajísticas, ecológicas y con potencial ecológico, incorporen cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, portales, cerramientos. Su uso será regulado por la normativa cantonal sin que esto en ningún caso, constituya pérdida del derecho real de dominio.
- e. **La propiedad privada susceptible de instalación de publicidad exterior.** Espacios privados visibles desde el espacio público, de dominio público correspondiente a predios edificados o sin edificar de propiedad privada, incluido edificaciones en proceso de construcción u obras de mantenimiento en los que es factible la instalación de publicidad exterior.
- f. **Elementos complementarios.** Además, se entenderán partes integrantes los siguientes elementos:
- La vegetación natural e intervenida; vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques, lagos, lagunas, esteros.
  - Los elementos de infraestructura de redes de servicios y conectividad, cableado aéreo y subterráneo, el mobiliario urbano y la señalización para información vial, turística, de seguridad entre otros.
  - Los elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
  - Los elementos de recreación tales como juegos infantiles, juegos para adultos.
  - Los elementos de servicios como casetas de ventas, casetas de turismo.

- Los elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras existentes o que se llegaren a instalar.
- Los elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de video-vigilancia, cámaras de video para tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- Los elementos de señalización urbana como de nomenclaturas domiciliaria.
- Los elementos de publicidad pública o privada como: Vallas, paneles, paletas, pantallas LED, entre otros.

**Artículo. 620. Facultad de planificación y gestión sobre el espacio público.** - La Dirección de Gestión de Territorio conjuntamente con la Unidad Operativa de Comisaría Municipal, ejercerán la facultad de ordenamiento, gestión, aprovechamiento y control del espacio público, de manera adecuada y eficaz con el fin de cumplir con los objetivos establecidos en el PDOT y PUGS, del cantón Tena.

**Artículo. 621. Accesibilidad al espacio público.** El espacio público del cantón Tena, así como las intervenciones que sobre él se realicen, deben planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, y que permita la circulación de medios de transporte alternativo no motorizados, de conformidad con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y demás normas específicas sobre la materia.

Los parques, zonas verdes, vías, parterres, portales y demás espacios que tengan carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin autorización municipal.

La publicidad e infraestructura instalada sobre bienes particulares deberán observar las regulaciones de la presente ordenanza.

**Artículo. 622. Autorización de ocupación y uso temporal del espacio público.** La utilización temporal del espacio público sobre bienes de dominio y uso público, podrán ser autorizada a través de Licencias, convenios y demás figuras que la ley y normativa local prevé para el efecto. La Dirección de Gestión de Territorio emitirá informe técnico de pertinencia según el tipo de actividad, a través del cual autorizará la ocupación temporal del espacio público, previo a la cancelación de la tasa de ocupación temporal y garantía -de ser el caso- del espacio público, que corresponderá según el tipo de ocupación: de vías y aceras con material de construcción y andamios; con rótulos provisionales en: ferias, eventos culturales, juegos mecánicos, competencias, deportivas; y, con rótulos de promoción de productos o servicios de eventos que no superen los cinco días

En el caso de ocupación temporal del espacio público con materiales por motivos de construcción se cobrará una tasa de 2 dólares diarios por metro cuadrado

## SECCIÓN 2 DEL USO DEL ESPACIO PÚBLICO PARA PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo. 623. Definición.** Publicidad Exterior es la que es visible desde el espacio público, siendo susceptible de atraer la atención de quienes se encuentren en espacios abiertos, circulen por la vía pública, en medios privados o públicos de transporte y, en general, permanezcan o transitén por lugares o espacios de utilización común.

**Artículo. 624. De la publicidad exterior.** La publicidad exterior podrá realizarse a través de:

Publicidad exterior fija. - Es aquella que se realiza mediante rótulos, vallas, paneles, carteles, pancartas, tótems, lonas, murales, translúcidos, exhibidores visuales, pantallas o letreros electrónicos, LEDS, demostradores, desplegables provisionales y en general todo tipo de anuncios publicitarios que se implanten de manera temporal o permanente en espacios privados, públicos o de servicio general.

## CAPÍTULO II DE LA LICENCIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

### SECCIÓN 1 GENERALIDADES, OBJETO, ALCANCE, SUJECIÓN Y EXENCIOS DE LA LICENCIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo. 625. Objeto de la licencia de publicidad exterior.** La licencia de publicidad exterior tiene como objeto:

1. Regular las condiciones a las que se sujetarán las instalaciones y el ejercicio de la actividad publicitaria exterior.
2. Compatibilizar la instalación de la publicidad exterior con el espacio público, la imagen urbana y el paisaje del cantón Tena, así como garantizar la seguridad de las personas, de los bienes.
3. Establecer el régimen administrativo de otorgamiento de la licencia de publicidad exterior.

**Artículo. 626. Alcance de la licencia de publicidad exterior.** A través de la licencia de publicidad exterior, el GAD del cantón Tena autoriza al administrado la utilización o aprovechamiento del espacio público para la instalación de publicidad fija propia o de terceros dentro de circunscripción territorial del cantón.

**Artículo. 627. Actos sujetos y exentos de obtener la licencia de publicidad exterior.** Están obligados a obtener la licencia de publicidad exterior todas las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, de derecho privado o público, o las comunidades que proyecten instalar publicidad permitida, propia o de terceros en medios de publicidad fijos, en los elementos publicitarios señalados que se detallan en el Capítulo II en las áreas públicas o privadas del cantón Tena.

Se exceptúan de obtener licencia publicidad exterior:

- Las dependencias del GAD del cantón Tena y del Estado, cuyo objeto sea la divulgación de mensajes institucionales con fines informativos, los cuales adecuarán sus actuaciones respetando las prohibiciones expresas que constan en esta ordenanza y las normas administrativas y reglas técnicas.
- La publicidad que se realice al interior de los espacios privados siempre que no sea visible desde el espacio público.
- La publicidad que se realice al interior de todo tipo de automotores.
- La instalación de un solo elemento publicitario, de formato A0 = 84.1 cm x 118.9 cm 0.99m<sup>2</sup> que identifique el proyecto arquitectónico o urbanístico en construcción y que contenga información del registro de la licencia urbanística emitida y los nombres de los profesionales responsables de la obra y fiscalización si fuere el caso.
- La publicidad electoral en procesos electorales, de consulta popular u otros vinculados a la actividad política, que cuente con autorización del propietario del bien inmueble en el que va instalar y que se encuentra regulada por la normativa nacional en materia electoral.
- La publicidad temporal de eventos y promoción de productos o servicios que no superen los 5 días.

## SECCIÓN 2 PUBLICIDAD NO PERMITIDA

**Artículo. 628. Medios de expresión publicitaria no autorizados.** Se prohíbe con carácter general los siguientes medios de expresión:

- a. La publicidad exterior que por sus características o efectos sea susceptible de producir miedo, alarma, alboroto, confusión o desorden público.
- b. La publicidad exterior que induzca a la violencia, la discriminación, el racismo, la toxicomanía, el sexism, la intolerancia religiosa o política y toda aquella que atente contra los derechos constitucionales.
- c. La publicidad exterior engañosa, es decir la que, de cualquier manera, incluida su presentación, induzca a errores a sus destinatarios.
- d. La publicidad exterior de bebidas alcohólicas, de tabaco y toda aquella que contravenga lo dispuesto en el Reglamento a la Ley Orgánica de Defensa del Consumidor.
- e. La publicidad exterior fija a través de dispositivos sonoros tales como campanas, parlantes, altavoces, silbatos, sirenas y otros similares, que no superen los 60 db.

**Artículo. 629. Prohibiciones para publicidad exterior fija.** Se prohíbe con carácter particular:

- a. La publicidad exterior en áreas de protección y conservación que no obtengan autorizaciones expresas.

- b. La publicidad exterior en postes y torres destinadas a la provisión de servicios públicos, tales como energía eléctrica, telefónicos, agua potable, semáforos y similares.
- c. La publicidad exterior que obstruya o confunda parcial o totalmente la visibilidad de la señalización y nomenclatura urbana, vial y semaforización.
- d. Elementos publicitarios en predios como parques, parterres o aceras, en el caso que superen la altura de edificación existente.
- e. La publicidad exterior pintada, dibujada, impresa o escrita directamente sobre paredes, edificaciones, postes, columnas, muros o cercas.
- f. Cualquier elemento componente de un medio de publicidad exterior en y/o sobre terrazas, techos o cubierta de edificios y sobre cualquier otro tipo de edificación que no posea cubierta.
- g. Los mensajes publicitarios realizados total o parcialmente por mecanismos internos o externos de iluminación que produzcan encandilamiento, fatiga o molestias visuales, o que induzcan a confusión con señales de tránsito o seguridad luminosa.
- h. La instalación de pancartas, guindolas o letreros definitivos fabricados en tela, plástico o cualquier otro elemento colocadas atravesando la vía pública, salvo el caso de elementos para eventos culturales o de festividad local, transcurrido el evento se deberá obligatoriamente retirar estas implantaciones.
- i. La instalación de más de un elemento publicitario en un determinado sitio, salvo el caso de rótulos que se refieren a razones sociales o nombres comerciales de las actividades que se instalen y funcionen en los mismos.

Por requerimientos institucionales, con fines educativos, turísticos o de otra índole debidamente justificada, el GAD del cantón Tena podrá instalar publicidad de los tipos señalados en el literal anterior, previo informe técnico de la Dirección de Gestión de Territorio.

### SECCIÓN 3 VIGENCIA Y CADUCIDAD DE LA LICENCIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo. 630. Vigencia de la licencia.** La licencia de publicidad exterior tendrá una vigencia anual, con renovaciones automáticas sin perjuicio de las potestades de control y siempre que cada año hasta el 31 de diciembre se cancelen las correspondientes tasas.

Podrá otorgarse licencia de publicidad exterior de vigencia temporal menor, cuando así sea requerido expresamente por el administrado o cuando el inicio de la actuación de publicidad exterior se produzca en el transcurso del año calendario. En este caso, transcurrido el término de vigencia, no será necesario presentar la comunicación de cese de actividades a que se refiere este artículo y el pago de la tasa será proporcional al tiempo autorizado.

La municipalidad se reserva el derecho de no renovación cuando exista interés público que se vulnere o cuando afecte a los intereses de la municipalidad.

**Artículo. 631. De la renovación de la licencia de publicidad exterior.** La licencia de publicidad exterior se renovará cada año hasta cumplir el plazo concedido, previo el pago anual de la tasa vinculada con el ejercicio de las actuaciones de publicidad exterior autorizada. En el caso de la publicidad tipo vallas y paletas, en que el administrado no solicite la renovación en el plazo determinado en el numeral primero del artículo que antecede al presente, se entenderá dicho punto de publicidad exterior como vacante.

En general, el trámite de renovación seguirá el mismo procedimiento para el otorgamiento de la licencia original.

La autorización obtenida en el procedimiento administrativo especial, es decir en caso de publicidad exterior especial, no podrá ser renovada como tal.

**Artículo. 632. De la modificación de la licencia de publicidad exterior.** Durante la vigencia de la licencia de publicidad exterior se podrá solicitar su modificación, si durante el proceso de instalación o después de éste, se requiere realizar reformas del diseño autorizado en la Licencia otorgada que afecten la altura, dimensiones, materiales, entre otros, siempre y cuando estas modificaciones no transgredan las reglas técnicas establecidas en la presente ordenanza para cada tipo de publicidad, para lo cual la Licencia debe estar vigente y deberá sujetarse al procedimiento establecido.

**Artículo. 633. Caducidad de la licencia de publicidad exterior.** La licencia de publicidad exterior caducará, y por lo tanto se extinguirá, en los siguientes casos:

- a. Cuando haya vencido en el plazo de vigencia de la licencia de publicidad exterior y el administrado no haya solicitado su renovación hasta el 30 de enero de cada año.
- b. En el plazo de 30 días de expedida, si su titular no hubiere iniciado la actuación licenciada.
- c. Por el vencimiento de cualquier otro plazo otorgado al administrado por el GAD del cantón Tena para subsanar deficiencias.
- d. En los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico municipal.
- e. Cuando por convenir a los intereses del cantón Tena se requieran ejecutar obras públicas que afecten su ubicación.

**Artículo. 634. Efectos de la extinción de la licencia urbanística de publicidad exterior.** La extinción de la licencia de publicidad exterior impedirá iniciar o proseguir la actuación, salvo la realización de los trabajos de desmantelamiento del soporte publicitario, seguridad, mantenimiento y protección de las personas, los bienes y el ambiente, de los cuales se dará cuenta al GAD del cantón Tena para su control.

La extinción de la licencia de publicidad exterior por alguna de las causas previstas en el artículo anterior, no dará derecho a indemnización alguna y conllevará a declarar el punto de publicidad exterior como vacante.

**Artículo. 635. Cese de actividades.** Cuando el titular de la licencia de publicidad exterior deseé retirar la publicidad exterior colocada, deberá informar a la autoridad administrativa

otorgante el cese de la actuación, y ésta efectuará el registro correspondiente y dejará sin efecto la licencia otorgada desde la fecha de dicha notificación, debiendo el titular de la licencia retirar la publicidad. Para este efecto, se notificará a la Unidad Operativa de Comisaría Municipal para que establezca el plazo de retiro, verifique su cumplimiento, y de ser el caso, establezca la multa correspondiente.

Este procedimiento es de aprobación automática, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones económicas que estuvieren pendientes de solución.

**Artículo. 636. Revocatoria.** La Dirección de Gestión de Territorio, podrá motivadamente revocar de oficio las licencias urbanísticas de publicidad exterior otorgadas para la instalación de rótulos publicitarios en espacios públicos y privados, cuando por convenir a los intereses del cantón Tena se requieran ejecutar obras públicas que afecten su ubicación.

#### SECCIÓN 4

#### AUTORIDAD OTORGANTE DE LA LICENCIA Y DEL CONTROL DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo. 637. Autoridad administrativa otorgante de la licencia de publicidad exterior.** La Dirección de Gestión de Territorio, será la entidad encargada de otorgar la licencia de publicidad exterior fija, así como de la planificación y definición de los espacios públicos factibles de ser ocupados para publicidad exterior.

**Artículo. 638. Competencia para el control.** El control de todos los tipos de elementos publicitarios en espacios públicos y privados, regulados por esta ordenanza será competencia de la Unidad Operativa de Comisaría Municipal en coordinación con la Dirección de Gestión de Territorio en el ámbito de sus competencias, quienes llevarán un registro numerado para la instalación de la publicidad, el mismo que servirá para levantar un catastro para efectos de multas y sanciones.

#### SECCIÓN 5

#### DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA EL OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo. 639. Procedimientos generales.** La solicitud de licencia de publicidad exterior fija se tramitará a través del régimen declarativo simplificado con la presentación, por parte del interesado, de una declaración en el formulario normalizado acerca del cumplimiento del ordenamiento jurídico y las reglas técnicas de conformidad con esta ordenanza, a la que acompañará la información relevante del proyecto y la emisión de la licencia por parte de la Dirección de Gestión de Territorio para las licencias de publicidad fija.

La solicitud de licencia de publicidad exterior fija no contemplada en esta ordenanza, estará sujeta a la presentación de un estudio de la propuesta de la actuación publicitaria especial, y se tramitará mediante la revisión previa del requerimiento por parte de la Dirección de Gestión de Territorio, la que, de considerarlo pertinente, emitirá Informe técnico favorable

y la licencia correspondiente. El administrado cuya actuación se encuentre sujeta a este procedimiento, no podrá iniciarla ni continuarla si es que no cuenta con la licencia.

**Artículo. 640. Procedimiento de modificación de la licencia de publicidad exterior.** La modificación de la licencia puede ser requerida al administrado y aplicada de oficio por la autoridad administrativa otorgante. El requerimiento indicará las alteraciones existentes, motivando la necesidad de la modificación de la licencia de publicidad exterior.

El título de la licencia de publicidad exterior que se conceda en sustitución, se limitará a recoger el contenido de la modificación, haciendo referencia al título de la licencia que se modifica. La licencia de publicidad exterior original caducará a partir de la fecha del otorgamiento de la licencia que incluyan las modificaciones.

**Artículo. 641. Requisitos para el otorgamiento y renovación de la licencia de publicidad exterior.** Los requisitos para el otorgamiento de la licencia de publicidad exterior son:

Requisitos para licencia de publicidad exterior fija:

Publicidad fija en espacio público de dominio privado:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al director o directora de Gestión de Territorio
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Autorización del propietario o copropietarios del predio en el caso de publicidad en espacio privado.
- Memoria técnica y fotográfica que identifique: el tipo de publicidad (a excepción de los rótulos), las dimensiones y la ubicación georreferenciada del sitio de implantación.
- Descripción estructural del soporte.
- Comprobante de pago de la tasa.

Los propietarios de los sitios en donde se implanta la publicidad serán responsables civilmente por los daños que causare el incumplimiento de los requisitos, la falta de licencias o los daños a personas o bienes.

Publicidad Fija en espacio público de dominio público:

- Solicitud en formulario normalizado dirigida al Director o Directora de Gestión de Territorio.
- Documento de identidad de las personas naturales, para personas jurídicas el nombramiento vigente del representante legal.
- Autorización del propietario o copropietarios del predio en el caso de publicidad en espacio privado.
- Memoria técnica y fotográfica que identifique: el tipo de publicidad (a excepción de los rótulos), las dimensiones y la ubicación georreferenciada del sitio de implantación.

- Descripción estructural del soporte.
- Garantía de responsabilidad civil
- Comprobante de pago de la tasa

Requisitos para renovación de licencias de publicidad fija:

Para la obtención de la renovación de la licencia urbanística de publicidad exterior fija, el interesado presentará:

- Licencia de publicidad exterior fija a renovarse
- Comprobante de pago de la tasa

## CAPÍTULO III Clasificación y características de publicidad fija

### SECCIÓN 1 CLASIFICACIÓN DE ELEMENTOS DE PUBLICIDAD EXTERIOR

**Artículo. 642. Condiciones generales de la publicidad exterior.** Los diferentes elementos de publicidad exterior y los soportes publicitarios deberán cumplir con las normas administrativas y se sujetarán a las reglas técnicas previstas en este título.

**Artículo. 643. Tipología de elementos publicitarios.** De acuerdo al tamaño, puntos de ubicación, y características formales se determinan los siguientes tipos de elementos publicitarios fijos que son regulados por la presente ordenanza.

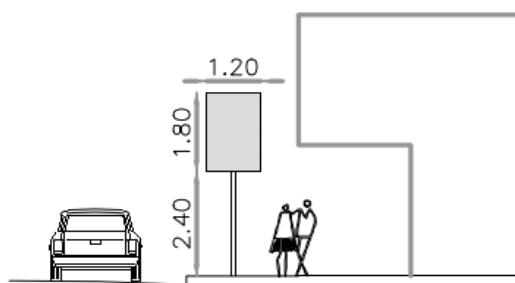
Tipo A. Paleta en acera. - Elemento que contiene publicidad de terceros, conformada por uno o dos soportes y un letrero rectangular con dimensiones máximas de 1,20 metros de base por 1,80 metros de altura que puede ubicarse solo en aceras de 2,50 metros o más de ancho y observará las siguientes reglas técnicas:

- a. Área de exposición fija de 2,16 m<sup>2</sup>, pudiendo usarse una o ambas caras, cuya colocación debe ser centrada con respecto a la base del letrero.
- b. Mantener un espacio de circulación peatonal mínimo de 1.20 metros entre el soporte y la línea de fábrica.
- c. El soporte tendrá una altura de 2,40 metros medidos desde el nivel de acera al borde inferior del letrero (base) y debe hincarse a un metro del límite del bordillo.
- d. Pueden contar con iluminación en cuyo caso las redes serán soterradas y no visibles, las obras de soterramiento deberán garantizar la calidad de la estructura vial o de la acera al mismo estado que estuvo antes de la intervención. Se deberá pedir autorización del soterramiento a la Dirección de Gestión de Territorio.
- e. Se ubicarán en un máximo de 2 paletas por tramo en cada lado de la manzana con un intervalo mínimo de 20 metros entre cada una, y en las culatas máximo 1 paleta por lado. Respecto a un rotulo tipo valla observaran una distancia mínima de 100metros.

- f. Se ubicarán manteniendo una distancia de 0,65mt desde el borde externo de la acera y 20 metros desde el punto de comienzo de curva o punto de terminación de curva (PCC o PTC). En caso de manzanas que no logren cumplir con la normativa establecida solamente se autoriza una paleta por lado respetando la norma de comienzo de curva.

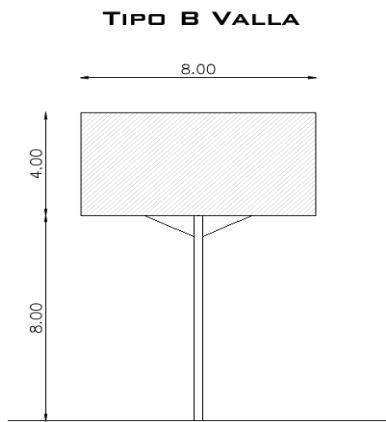
Se podrá autorizar este tipo de rotulo con dos soportes bajo las mismas condiciones de distancias establecidas en este artículo.

#### **TIPO A PALETA EN ACERA**



**Tipo B. Valla.** - Elemento que contiene publicidad de terceros conformada por un soporte y un letrero rectangular con dimensiones de 8 metros de base y de 4 metros de altura, que pueden ubicarse en retiros de predios de propiedad privada sin edificación en uso industrial, en carreteras en áreas rurales que no sean de protección y conservación; no se permite en parterre ni aceras. Para su implantación se observarán las siguientes reglas técnicas:

- a. Área de exposición fija de 32 m<sup>2</sup> que puede tener dos caras, y un soporte que debe estar centrado con relación a la base del letrero, de 8 metros de altura medidos desde el nivel de la acera o calzada o lindero de la propiedad hasta la base del letrero.
- b. Para su instalación será indispensable la presentación de planos, cálculos estructurales en los que conste la firma de responsabilidad técnica.
- c. Deben guardar los retiros exigidos para el sector de planeamiento y el derecho de vía en las carreteras donde se va a implantar la estructura publicitaria.
- d. La ubicación del elemento se realizará de tal forma que se preserven tuberías de drenaje y agua potable, y no se afecten estructuras vecinas.
- e. Pueden contar con iluminación en cuyo caso las redes serán soterradas y no visibles
- f. No debe obstruir la visibilidad de las señales de tránsito, obras civiles y de iluminación.
- g. Ubicarse a veinte metros (20 m.) desde el PCC o PTC.
- h. Se ubicarán a un intervalo equivalente a un radio 500 metros, entre vallas y de 100 metros con relación a elementos tipo paleta, medidas desde el eje de implantación.



#### **Tipo C. Gigantografía. -**

Elemento que contiene publicidad, que no tienen estructura de soporte, de diversas dimensiones, fabricado en tela, plásticos o materiales sintéticos que deberán ser translúcidos que permitan la visibilidad desde el interior y la ventilación en las edificaciones donde se instalen observarán los siguientes requerimientos:

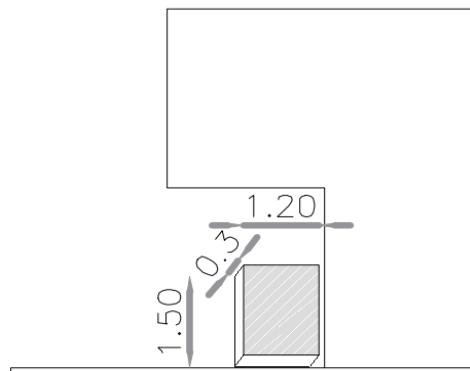
- a. Se podrán instalar en edificaciones en construcción, sin utilizar el área de exposición correspondiente a la fachada frontal con publicidad, debiendo constar en ésta de manera gráfica el acabado que ésta edificación tendrá.
- b. Se podrán instalar en inmuebles abandonados, previos al sellado o tapiados de los ingresos o accesos posibles a fin de evitar el mal uso del mismo.
- c. La dimensión máxima de la gigantografía no podrá exceder el 50% de la fachada



**Tipo D Rótulo Inflable. -**

Elemento que contiene publicidad que se instala en medios sintéticos expandibles, basados en sistemas de aireación que pueden adoptar diferentes formas. Estos elementos pueden ubicarse en retiros de predios en áreas con uso mixto y en parques siempre que no obstruyan la circulación peatonal, ingresos/salidas de edificios, viviendas, de emergencia, o afectar en general el tránsito de personas o vehículos, se prohíbe en portales. Estos elementos observarán las siguientes regulaciones:

- a. Deben tener mecanismos de sujeción que eviten movimientos oscilatorios que puedan afectar a la libre circulación peatonal de la persona, o bienes públicos o privados en su entorno.
- b. No se podrán llenar de gases inflamables.
- c. Su instalación será de carácter temporal, no tendrá estructura definitiva y deberá ser removido cada día al final de las jornadas de comercio.
- d. Las medidas serán de 1.5 x 0.30 de profundidad

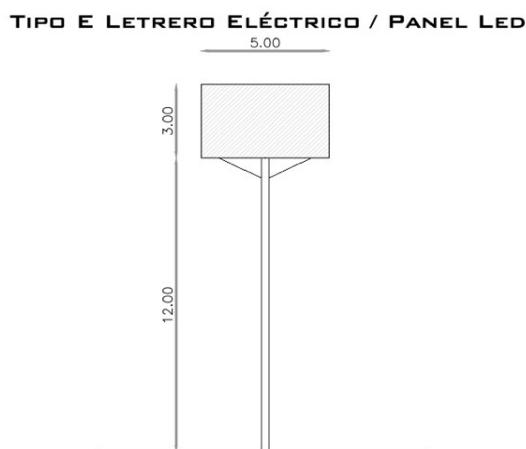
**TIPO D INFLABLE****Tipos E.****Letrero Electrónico y Paneles LED.**

Elementos que sirven para proyectar publicidad a través de imágenes de video, generadas por sistemas electrónicos, diodos emisores de luz (LED) u otras tecnologías similares, podrán ubicarse en espacio público de dominio público y privado áreas de uso mixto, industrial. No se permite en parterres.

Estos elementos observarán las siguientes regulaciones técnicas:

- a. La dimensión será variable pero no mayores a quince metros cuadrados ( $15\text{ m}^2$ ),
- b. Mantendrán una altura no menor a 12 metros a partir del nivel de la acera, para no interferir con las visuales de semaforización.
- c. La intensidad deberá ser graduada automáticamente en función de la luz solar sin resultar un elemento de distracción visual.

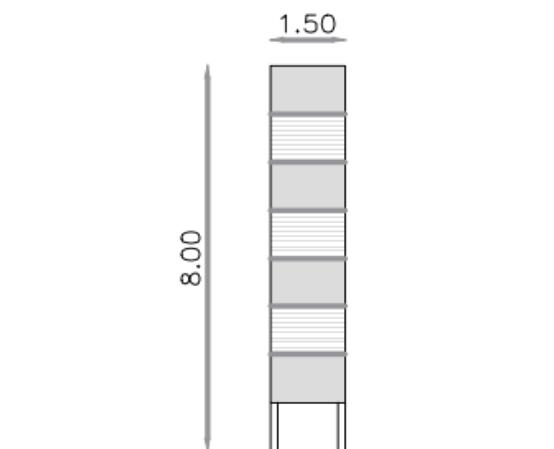
- d. No podrán tener sistemas de audio.
- e. Se ubicarán a una distancia mínima de doscientos metros (200 m.) de radio entre pantallas, y de 200 metros con respecto a vallas.
- f. En caso de ser instaladas en fachada, la superficie máxima de las pantallas LED podrá ser de hasta el 30% de la superficie de la fachada hasta un máximo de 25 m<sup>2</sup> incluida la estructura en cuyo caso se deberá obtener autorización de su propietario.



#### **Tipo F. Tótem.**

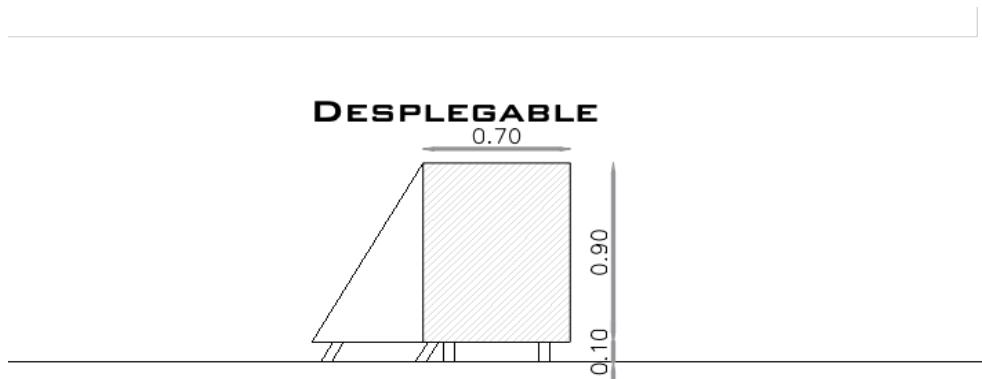
Elemento de dimensión variable que tendrán una base con radio máximo de 1.50 metros y una altura máxima de 8 metros de carácter vertical, construido sobre una estructura auto portante, referido a la razón social, nombre comercial, productos o servicios ofertados o actividades desarrolladas en dicho predio, de publicidad exterior propia e información general de dicha actividad económica que se puede ubicar en los retiros de las edificaciones en cualquier uso urbano.

#### **TIPO F TOTEM**



**Tipo G. Desplegable V.**

Elemento desplegable en forma en V invertida con dos paneles verticales que tendrán una dimensión máxima de 1.10 m de altura -incluidos los soporte- por 0.70 m de ancho. Esta publicidad de promoción de productos y servicios propios del establecimiento se coloca en el piso y se podrá ubicar solo en los portales siempre y cuando no obstaculicen la circulación y no sean permanentes.



- **Sección 2**
- **Regulaciones especiales de publicidad específica**

**Artículo. 644. Publicidad en paradas de transporte público.** Se podrá instalar publicidad exterior en las paradas de transporte público como parte del diseño de este mobiliario y exclusivamente en los espacios destinados para ello.

**Artículo. 645. Publicidad propia en edificaciones privadas.** Se admite la colocación de rótulos publicitarios en fachadas de edificios de propiedad privada, referida exclusivamente a la ubicación de un rótulo de hasta 1.62 m<sup>2</sup> con dimensiones máximas de 1.80 x 0.90 metros colocada en el espacio público de dominio privado que tiene por fin exclusivo la divulgación de la razón social, nombre comercial, productos o servicios y que en total no podrán ocupar más del 30% de la fachada.

Esta publicidad se sujetará a las siguientes disposiciones:

- a. No afecten la iluminación y ventilación de los locales y espacios habitables.
- b. No se permitirá pintar directamente anuncios publicitarios o comerciales sobre las fachadas, culatas o estructuras exteriores de los edificios privados.
- c. La instalación de esta publicidad exterior permitida será adherida a una superficie plana de la edificación y sin sobresalir más de 20 centímetros de la superficie de la fachada y con un área no mayor de un metro ochenta centímetros (1.80 m) de largo por noventa centímetros de ancho (0.90 cm).
- d. En edificaciones en construcción y mantenimiento se podrá instalar publicidad propia ocupando hasta el (100%) de la superficie de los cerramientos temporales o edificaciones en proceso de intervención. En estos casos la publicidad puede ser pintada directamente sobre el cerramiento temporal.

Como parte de la publicidad propia se podrá implantar un rótulo desplegable en V invertida por establecimiento.

En locales correspondientes a instalaciones industriales, y locales comerciales y de servicios, con un aforo mayor de 50 personas, podrán contar con rótulos de mayor superficie.

**Artículo. 646. Publicidad en gasolineras.** En gasolineras y estaciones de servicio todo elemento publicitario al exterior de la gasolinera que sea visible desde el espacio público se considerará publicidad exterior, esto incluye: parte superior de los surtidores y de la marquesina o la cubierta de las islas de los surtidores, tótems, vallas publicitarias, carteles, permitidos. Para la instalación del tótem informativo de los productos no se considerará la distancia con otros elementos publicitarios.

#### **CAPÍTULO IV DE LA TASA DE UTILIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO A TRAVÉS DE LA INSTALACIÓN DE PUBLICIDAD EXTERIOR EN EL CANTÓN TENA**

**Artículo. 647. Hecho generador.** El hecho generador de la tasa constituye la utilización o el aprovechamiento del espacio público para la instalación y difusión de publicidad exterior en el cantón Tena que es materia de la licencia de publicidad exterior.

**Artículo. 648. Sujeto Pasivo.**

- a. Son sujetos pasivos, a título de contribuyentes, los sujetos obligados a licenciarse en los términos de este título.
- b. Las tasas se harán efectivas por aquellos a cuyo favor se otorgue la licencia de publicidad exterior o, en su defecto, por quienes se benefician del aprovechamiento.

**Artículo. 649. Exenciones.** Estarán exentos de pago de la tasa:

- a. Los organismos u órganos públicos que instalen o coloquen, específicamente señalización de tránsito e información turística. Toda la publicidad exterior incluidas en dichas señalizaciones pagará la tasa establecida en este título.
- b. Los organismos u órganos públicos que instalen información o publicidad institucional.
- c. Las entidades del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Tena.

**Artículo. 650. Cuantía de la tasa.** La tasa para utilización y aprovechamiento de espacios públicos se determinará con arreglo a las cuantías fijadas en forma anual de acuerdo al siguiente cuadro:

Tipo publicidad/ocupación	Valor a cancelar / PAGO ANUAL, EVENTO O DIÁRIO
---------------------------	--

Rótulos de 1 a 2.5 metros cuadrados de superficie	10 USD
Rótulos De 2.6 a 8 metros cuadrados de superficie	20 USD
Rótulos De 9 metros cuadrados en adelante incluye gigantografía, incluso en propiedad privada	150 USD
Macrovalla de exposición 40 a 75 m <sup>2</sup> que puede ser de dos caras	200 USD
Ocupación temporal con rótulos provisionales en: ferias, eventos culturales, juegos mecánicos, competencias, deportivas	S2,00 POR EVENTO
Ocupación temporal con rótulos de promoción de productos o servicios de eventos que no superen los cinco días	Tasa que pagará un valor de \$10,00 diarios hasta \$25

**Artículo. 651. Recaudación de la tasa.** El pago de la tasa correspondiente se efectuará a través de cualquier medio disponible habilitado por la autoridad administrativa otorgante, y será pagadero en forma anual, salvo los casos autorizados de licencia con vigencia menor a un año en cuyo caso se pagará el valor prorrteado.

**Artículo. 652. Potestad coactiva.** Los valores adeudados por concepto de la tasa establecida en el presente título, las respectivas multas y los gastos administrativos y judiciales, serán cobrados coactivamente una vez que se hayan vuelto exigibles, con independencia del otorgamiento de la licencia urbanística de publicidad exterior y de las infracciones y sanciones a que hubiere lugar, siguiendo el procedimiento general que corresponde a la naturaleza de cada tipo de obligación, de conformidad con el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

**Artículo. 653. Exigibilidad de la obligación.** La tasa se hace exigible al momento del otorgamiento del permiso; sin embargo, si la utilización o aprovechamiento del espacio público se hubiere efectuado en contra del ordenamiento jurídico municipal, sin contar con el permiso, el tributo será exigible desde la fecha en la que se inició con dicha utilización o aprovechamiento y que se determinará presuntivamente, en el procedimiento de control y juzgamiento administrativo correspondiente.

**CAPÍTULO V**  
**REGLAS TÉCNICAS PARA INSTALACIÓN DE SOPORTES PUBLICITARIOS Y ELEMENTOS  
PUBLICITARIOS TIPO VALLAS**

**Artículo. 654. Características generales de los soportes publicitarios.** - Los diseños y construcciones de los soportes publicitarios, sus elementos y estructuras de sustentación, deberán reunir las condiciones de seguridad y calidad para el desarrollo de su función y contribuir al ornato público.

La estructura de sustentación deberá estar diseñada, construida y abalizada por un profesional en la materia que certificará, previo a su instalación, que el conjunto ofrezca seguridad pública y una resistencia adecuada.

**Artículo. 655. Reglas técnicas para instalación de soportes y elementos publicitarios tipo vallas.** - Los soportes publicitarios observaran las siguientes especificaciones técnicas:

- Los soportes serán pintados de color negro mate anticorrosivo.
- Todo elemento publicitario debe tener adheridos en la parte inferior del soporte, a una altura fácilmente visible para los controles que el GAD del cantón Tena realice una placa de identificación de material duradero de 25 cm por 15 cm, de color blanco de fondo y letras azules, en la que se detallen los datos del permiso otorgado: nombre, dirección y teléfonos de la Empresa propietaria de la estructura; código de ubicación, nombre del propietario del predio (en caso de ubicarse en propiedad privada), fecha y vigencia de la licencia o contrato de ser el caso de concesiones y otras modalidades de gestión.
- En el caso de las vallas los soportes deben ser resguardados por postes metálicos o de hormigón que sirvan de contención ante posibles impactos y serán pintados de colores amarillo reflectivo y negro mate, que tendrán la altura de un (1) metro, a una distancia de un metro del soporte de la valla.
- Se puede utilizar algún mecanismo que permita girar el letrero (exceptuando los tipos vallas) o presentar la información de manera electrónica.
- En caso de poseer sistema eléctrico y de iluminación, estos deberán contar con la correspondiente acometida y medidor de consumo eléctrico.
- Las cajas de transformadores, de distribución de conmutación, demás mecanismos y conductores de energía, así como los soportes y estructuras resistentes estarán ocultos de la vista desde la vía pública.
- Todo elemento o equipo de servicio eléctrico, que posea un anuncio (electricidad de media o alta tensión) se debe mantener a más de 2,00 metros del nivel de piso más próximo.
- Cuando las estructuras se encuentren sin exposición publicitaria, deben someterse a mantenimiento a fin de evitar su deterioro, pudiendo exponerse temporalmente, esto es; hasta que se coloque nuevamente publicidad comercial; información promocional de la empresa propietaria de la estructura.

## CAPÍTULO VI GARANTÍAS

**Artículo. 656. Garantías.**- Las empresas o personas naturales que construyan e instalen elementos publicitarios, en espacios públicos están obligadas a contratar y mantener en vigencia una garantía de responsabilidad civil durante la instalación, permanencia y retiro de cada una de las estructuras, de conformidad a los establecido en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, la legislación del Sistema Nacional de Contratación Pública, por los perjuicios que puedan ocasionar a los bienes y/o personas, en el área pública y privada, cuyo monto se establece en función de la siguiente tabla:

Elementos ubicados en la vía pública	
Paletas en acera, inflables; tótem (gasolineras)	USD\$ 1.000,oo
Vallas en propiedad privada	USD\$ 7.000,oo
Gigantografía; letrero electrónico y paredes LED	USD\$ 9.000,oo

En caso de que los daños ocasionados superen el monto de la garantía otorgada, las empresas o personas naturales que construyan e instalen elementos publicitarios, serán responsables directos en asumir dichos costos de conformidad con la ley.

## TÍTULO SEGUNDO DEL USO DE LA OCUPACIÓN DE ESPACIO PÚBLICO CON INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, AUDIO Y VIDEO POR SUSCRIPCIÓN

### CAPÍTULO I DE LA LICENCIA DE INSTALACIÓN Y USO DE INFRAESTRUCTURA EN ESPACIO PÚBLICO PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, AUDIO Y VIDEO POR SUSCRIPCIÓN

#### SECCIÓN 1 OBJETO, ÁMBITO Y ALCANCE

**Artículo. 657. Objeto.** Las disposiciones de este título tiene por objeto autorizar, regular, controlar y sancionar la implantación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción en el territorio del Cantón Tena.

**Artículo. 658. Sujetos.** Se sujetarán a estas disposiciones, las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, públicas o privadas, en general, denominados operadores que cuenten con sus respectivos títulos habilitantes emitidos por la Agencia de Regulación y Control de Telecomunicaciones (ARCOTEL).

**Artículo. 659. Alcance.** Las disposiciones y normas de este libro, regulan:

- a. Implementación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción
- b. Condiciones a las que deben someterse las construcciones de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción

## SECCIÓN 2

### CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, AUDIO Y VIDEO POR SUSCRIPCIÓN

**Artículo. 660. Implementación de infraestructuras para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción.** La implantación de infraestructuras para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, cumplirá con las condiciones de zonificación, uso y ocupación del suelo y sus relaciones de compatibilidad determinados en el PUGS.

- Deberán integrarse al entorno circundante, adoptando la medida de proporción y mimetización necesarias, para reducir al máximo el impacto visual, y del entorno arquitectónico urbano.
- Todas las prestadoras de los servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, con estructuras que se encuentren instaladas a 200 metros a la redonda de equipamientos de servicios sociales y públicos que según el PUGS corresponden a las tipologías: EE, EA, ES, EB deberán obligatoriamente, entregar a la Dirección encargada de la gestión ambiental, los resultados del informe técnico de inspección de emisiones de radiaciones no Ionizantes, elaborados bajo la responsabilidad de la ARCOTEL conforme lo establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiaciones No Ionizantes, emitido por la ARCOTEL, el cual deberá ser remitido en el plazo de 30 días posteriores a la puesta en conocimiento a las diferentes operadoras de servicio móvil avanzado.
- La infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, ocuparán un área determinada según la necesidad técnica y procurando la mayor seguridad posible.
- En caso de existir infraestructura compartida, el permiso de operaciones contemplado en esta ordenanza, será obtenida por la operadora titular de la estructura de soporte.
- Para la implantación dentro de las áreas de protección y conservación, se requerirá que el prestador de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, cuente con el pronunciamiento favorable emitido por el Ministerio del Ambiente.

### SECCIÓN 3

#### **CONDICIONES PARTICULARES DE IMPLANTACIÓN DE ESTRUCTURAS FIJAS DE ESTACIONES BASE CELULAR**

**Artículo. 661. Condiciones particulares de implantación.** Las condiciones particulares de implantación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, son las siguientes:

- a. En las zonas urbanas podrán implantarse estructuras fijas de soportes de antenas de hasta 60 metros de altura, medidos desde la base y cuando se instalen en una edificación ya construida, se deberá constar con la mencionada altura desde el nivel de acera. Se ubicarán en zonas seguras cuando se implanten en laderas.
- b. En zonas rurales, podrán implantarse estructuras fijas de soportes de hasta 110 metros de altura medidos desde el nivel de suelo.
- c. En las fachadas de las construcciones, las estructuras fijas de soportes deberán ubicarse en las áreas solidas e inaccesibles de la edificación, ajustándose a las características de la fachada y siempre que tengan dimensiones proporcionales a la misma, respetando los criterios de mimetización.
- d. En los edificios aterrazados, podrán implantarse las estructuras de soporte, únicamente sobre el volumen construido del nivel superior, previo a la justificación estructural de la edificación, y la forma de anclaje de estas estructuras fijas de soporte.
- e. Las estructuras fijas de soporte deberán tener una distancia de separación del retiro frontal o de la línea de fábrica si la zonificación no asigna retiro frontal de conformidad con la normativa municipal vigente.
- f. Es responsabilidad del prestador de servicios de telecomunicaciones, adoptar las medidas para reducir el impacto visual de las antenas.
- g. El área que ocupará la estructura, conformada por cada elemento de soporte, la antena y su solución estructural deberá justificarse técnicamente para la obtención de la licencia municipal de implantación
- h. Las y los ciudadanos en cualquier momento podrán solicitar al GAD del cantón Tena, los resultados del informe técnico de la inspección realizada por la ARCOTEL, respecto a las emisiones de radiaciones no ionizantes, conforme a lo establecido en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiaciones No Ionizantes.

### SECCIÓN 4

#### **IMPLANTACIÓN DE ÁREA DE EQUIPOS**

**Artículo. 662. Condiciones de Implantación de área de equipos.** El área de equipos podrá ubicarse sobre cubiertas planas de las edificaciones o adosadas al cajón de gradas, dicha implantación no dificultará la circulación necesaria para la realización del trabajo de mantenimiento de la edificación y sus instalaciones; podrán ubicarse e instalarse guardando la protección debida, en las plantas bajas de los edificios, en los retiros laterales o posteriores y en los subsuelos, no así en el retiro frontal.

Deberá mantener una distancia de separación de los predios colindantes de conformidad con la normativa Municipal vigente, podrán adosarse a la construcción existente, adaptándose a las características inclinadas o sobre cualquier otro elemento que sobresalga de las cubiertas. Estas condiciones no se refieren al generador de emergencia eléctrica, antenas, mallas o demás elementos ajenos al área de equipos.

## **SECCIÓN 5 CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DE CABLEADO EN EDIFICIOS**

**Artículo. 663. Condiciones de implantación de cableado en edificios.** En edificios existentes que no cuentan con infraestructura para telecomunicaciones, los cables que la instalación de equipo demande, deberán tenderse por ductos de instalaciones, canaletas o tubería adecuada por espacios comunes del edificio o por zonas no visibles. En las fachadas de los edificios, hacia el espacio público, los cables deberán extenderse bajo canaletas de color similar al de la edificación o por la inserción de tubería adecuada para infraestructura de telecomunicaciones.

En los nuevos proyectos de construcción o rehabilitación constructiva, el cableado se debe realizar a través de una tubería prevista exclusivamente para estructura de telecomunicaciones.

La instalación de la energía eléctrica que demande la estructura de soporte de las estaciones base celular para brindar servicio móvil avanzado, deberá ser independiente de la red general del edificio.

## **SECCIÓN 6 IMPACTO VISUAL, PAISAJÍSTICO Y AMBIENTAL**

**Artículo. 664. Impacto visual, paisajístico y ambiental.** La infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, deberán propender a lograr el menor tamaño de complejidad de la instalación y el menor impacto visual, procurando el adecuado mimetismo con el medio arquitectónico urbano y con el paisaje natural.

Las emisiones de gases, ruido y vibraciones de los generadores de emergencia eléctricas se ajustarán a los parámetros establecidos en el Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria del Ministerio del Ambiente.

## **SECCIÓN 7 SEÑALIZACIÓN**

**Artículo. 665. Señalización.** En el caso de que la ARCOTEL, determine que se superan los límites de emisión de radiación no ionizante para la exposición poblacional y

ocupacional en una estación fija, la implantación de su correspondiente estructura de soporte deberá contar con la señalización de advertencia conforme se establece en el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiación No Ionizante, además se exigirá el certificado de que no sobrepasen los límites de radiaciones no ionizante.

## **SECCIÓN 8**

### **SEGUROS DE RESPONSABILIDAD CIVIL FRENTE A TERCEROS**

**Artículo. 666. Seguros de responsabilidad civil frente a terceros.** Por cada infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, autorizada por el GAD del cantón Tena, los prestadores del servicio deberán presentar una certificación que determine que tienen una póliza de seguros, de prevención de daños que cubran la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo, o siniestro que puedan ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a personas, medio ambiente, bienes públicos o privados. Esta certificación de la póliza de seguros corresponderá a un valor equivalente a veinte y cinco remuneraciones básicas unificadas, que se depositará en la tesorería del Municipio.

En todo caso, las indemnizaciones por daños a terceros, serán cubiertas en su totalidad por la propietaria de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción.

Las certificaciones serán presentadas individual o colectivamente, en original o mediante una certificación emitida por la empresa nacional titular o representante de aseguradoras internacionales, en todos estos casos, deberán las pólizas cumplir con el monto individual, por cada estación radioeléctrica y constará su identificación.

## **SECCIÓN 9**

### **LICENCIA DE IMPLANTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES, AUDIO Y VIDEO POR SUSCRIPCIÓN**

**Artículo. 667. Licencia de implantación de infraestructura.** Los prestadores de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, deberán contar con licencia municipal que autorice la implantación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, emitido por el GAD del cantón Tena a través de la Dirección de Gestión de Territorio.

Para obtener esta licencia de implantación, se presentará en la Dirección de Gestión de Territorio una solicitud que indique el domicilio y el nombre del representante legal del prestador de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, deberán contar con licencia municipal acompañando los siguientes documentos:

- a. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año fiscal en curso, del predio en que se efectúa la implantación, sea o no de su propiedad.

- b. Copia de la autorización del uso de frecuencia y/o registro de la estación, emitido por la ARCOTEL o por el órgano gubernamental correspondiente;
- c. Certificado de intersección, emitido por el Ministerio del Ambiente.
- d. Aprobación de la ficha ambiental o licencia ambiental otorgada por parte de la Autoridad Ambiental competente.
- e. Certificado de no hallarse en zona de riesgo por deslizamiento e inundación, emitido por la Dependencia encargada de la Gestión de Riesgos.
- f. Original o Certificado de vigencia de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros, presentada en los modos y condiciones que contempla la presente ordenanza.
- g. Informe Predial de Regulaciones de Uso de Suelo (IPRUS)
- h. Formulario de permiso de implantación de estación base celular.
- i. Plano de la implantación de las instalaciones, características generales y de mimetización para construcciones nuevas, donde incluirán la ubicación de la estación radioeléctrica en el sistema de coordenadas oficial WGS 84 UTM, zona 17y 18 sur
- j. Para proyectos nuevos, se requerirá de un informe técnico de un ingeniero civil, que garantice la estabilidad sismo resistente de las estructuras de soporte que las instalaciones no afectaran las estructuras de las edificaciones existentes; en su alrededor y en cuya terraza se ubicará la estructura de soporte de la estación base celular.
- k. Para proyectos nuevos, se requerirá de un informe técnico de un ingeniero civil, que garantice la estabilidad sismo resistente de la edificación, en cuya terraza se ubicará la estructura de soporte de las radios bases, incluidas las antenas.
- l. Si la implantación en un inmueble declarado en el régimen de propiedad horizontal, requiere obras que apliquen modificaciones de la estructura resistente de un inmueble, aumento de edificación horizontal o vertical o modificaciones en la fachada, se requerirá el consentimiento de los copropietarios de conformidad con lo determinado por la Ley de Propiedad Horizontal.
- m. Si la implantación en un inmueble declarado bajo régimen de propiedad horizontal, no implica las modificaciones estructurales enunciadas en el párrafo anterior, o si se ubican en áreas comunales, se deberá requerir la autorización de la asamblea de copropietarios, en la que conste expresamente tal declaración, así como también se requiera de la autorización del dueño de la alícuota del espacio en el que se vaya a instalar la respectiva estación, en caso de instalación en un bien de uso privado.
- n. Acta de socialización con los habitantes de la zona, previo a la instalación, que deberá contener registro de asistencia y firmas de aceptación

La Dirección de Gestión de Territorio, tramitará la licencia de implantación infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, si se cumplen todos los requisitos.

Término para sustanciar el trámite de otorgamiento de la licencia de implantación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción. - El término para sustanciar el trámite de otorgamiento de la licencia de implantación infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio

y video por suscripción, será de 15 días, contados a partir de la entrega de toda la documentación establecida en la presente ordenanza.

**Artículo. 668. Solicitudes ingresadas.** Las solicitudes ingresadas para la obtención de la licencia de implantación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, se sujetarán al derecho de prelación, esto es, la primera operadora que solicite el permiso y haya entregado toda la documentación establecida en la presente ordenanza será la primera en ser atendida.

**Artículo. 669. Vigencia de la licencia de implantación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción.** La licencia de implantación tendrá vigencia de un año con carácter renovable y revocable en caso de incumplimientos a la norma nacional o local.

**Artículo. 670. Plazo para la implantación de la estructura fija de soporte.** El plazo para la implantación de la infraestructura será de un año, contando desde la fecha de emisión de la licencia de implantación. Superado este plazo la licencia será revocada y el prestador del servicio deberá reiniciar el proceso.

**Artículo. 671. Del informe técnico de emisiones de radiaciones no ionizantes.** Una vez que la estación se encuentre en servicio, el prestador de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, solicitará por escrito a la ARCOTEL, el informe técnico de emisiones de radiaciones no ionizantes y deberá presentar una copia a la Dirección encargada de la gestión ambiental en el término de diez días de emitido el informe. Esta obligación no es aplicable para los repetidores de microondas.

**Artículo. 672. Valor de la tasa por licencia de implantación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción y contraprestación por el uso de ductos y postes.** La licencia municipal de implantación de infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, emitida por el GAD del cantón Tena tendrá un valor equivalente a diez Salarios Básicos Unificados (SBU) por una sola vez, mientras la infraestructura se encuentre instalada. Para el caso de infraestructura cuyo costo sea menor a 42 Salarios Básicos Unificados pagarán por una sola vez 2 Salarios Básicos Unificados, según lo dispuesto en el Acuerdo N° 041-2015 del Ministerio de Telecomunicaciones.

- a) Para efectos de aplicación del inciso anterior se entiende que la infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción está integrada por una torre, antenas, soporte de antenas, estructura, sistemas de transmisión de telecomunicaciones, equipos y sistemas anexos; por lo tanto, no se podrán incluir tasas u otros valores a los señalados.

La infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, existente antes de la emisión del Acuerdo N° 041-2015 del Ministerio de Telecomunicaciones, así como los cambios y mejoras que se realicen en dichas infraestructuras de telecomunicaciones, tales como la instalación de

antenas adicionales u otros sistemas de telecomunicaciones, no estarán sujetas a pagos de tasa alguna.

- b) contraprestaciones a ser pagadas por los prestadores de servicios DE telecomunicaciones por el uso de ductos y postes para la instalación de redes de telecomunicaciones:

Según el Acuerdo No. 017-2017 del Ministerio de Telecomunicaciones, el valor anual a ser pagado por los prestadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones a los propietarios de infraestructura de ductos y postes por concepto de arrendamiento para el despliegue de redes de telecomunicaciones aéreas o soterradas, son:

Ductos: USD\$ 3.71 por metro de ducto, anual. Cuando un ducto es compartido por diferentes operadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones, las partes definirán por mutuo acuerdo los valores a pagar, según la capacidad de uso del ducto; no obstante, no podrán ser superiores al valor establecido.

Postes: El valor de arrendamiento no podrá ser superior a USD\$ 7,06 por cada poste.

Para las redes físicas aéreas existentes, el pago de la contraprestación se debe realizar por cada uno de los operadores del régimen general de telecomunicaciones instalado en el poste.

Para el caso de nuevas redes físicas aéreas el valor de la contraprestación debe ser pagado por cada operador que este ubicado en las cuatro (4) primeras ubicaciones. Para los operadores presentes en las ubicaciones cinco (5) y seis (6), el valor de la contraprestación debe ser dividido para el número de operadores presentes en cada ubicación

**Artículo. 673. Estructuras, antenas, torres, torretas, mástiles, monopolos.** Estas estructuras serán construidas con metal galvanizado. Las antenas se encontrarán conformadas por pilares metálicos estructurando una figura triangular la misma que se rigidiza mediante arriostramientos metálicos en todas sus caras. Esta estructura se encuentra asentada sobre una cimentación (plintos) de hormigón armado.

Todas las estructuras antes mencionadas tendrán incorporadas escaleras metálicas para su operación, revisión y mantenimiento

**Artículo. 674. Renovación de Licencia.** Para la renovación de la licencia, la operadora y prestadora del servicio móvil avanzado, presentará una solicitud a la Dirección de Gestión de Territorio, con por lo menos 60 días de anticipación, a la fecha de finalización del permiso vigente, para lo cual agregará posteriormente los siguientes documentos actualizados:

- a. Licencia de implantación vigente
- b. Informe de medición de radiaciones no ionizantes emitido por la ARCOTEL, de conformidad con el Reglamento de Protección de Emisiones de Radiaciones No Ionizantes. Esta obligación no es aplicable para los repetidores de microondas.

- c. Renovación del certificado de la póliza de seguros, en prevención de daños y de responsabilidad civil frente a terceros, para garantizar todo riesgo, o siniestro que puedan ocurrir por sus instalaciones, sean cubiertos durante el tiempo de funcionamiento.
- d. Certificación de pago de impuesto predial del propietario de la vivienda en donde se implantará o se encuentra implantada la estación base celular actualizado.

**Artículo. 675. Inspecciones.** Todas las implantaciones de estructuras fijas de soporte estarán sujetas a inspección, a través de la Dirección encargada de la gestión ambiental y de la Unidad Operativa de Comisaría Municipal. En los casos que necesite ingresar al área de instalación, se deberá notificar en el domicilio del prestador del servicio de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, con cinco días laborables de anticipación.

**Artículo. 676. Infracciones y sanciones.** Se prohíbe la implantación de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, que no cuenten con la licencia de implantación.

- Toda implantación irregular que sea detectada por inspección o a través de denuncia, será objeto de investigación y sanción según el caso.
- Se impondrá una multa equivalente a diez remuneraciones básicas unificadas, al prestador de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, que impida u obstruya la inspección a cualquier estación radioeléctrica fija, que debe realizar un servidor público municipal.
- La inspección será notificada al prestador del servicio, con cinco días laborables de anticipación.
- Si la institución no cuenta con el permiso de implantación correspondiente, se notificará al prestador de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción y se le impondrá una multa equivalente a 15 remuneraciones básicas unificadas, y se le concederá un término de 30 días para su obtención.
- Si transcurridos 30 días laborables de la notificación establecida en el acápite anterior, el prestador de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, no cuenta con el permiso de implantación, se le impondrá el doble de la multa.
- Si el prestador de servicios de telecomunicaciones, audio y video por suscripción, pese a los términos concedidos no cumpliera con los requisitos, se notificará a la ARCOTEL para que proceda a clausurar la estación radio base hasta que el operador del servicio, obtenga la o las licencias de implantación correspondientes.
- Si la instalación cuenta con la licencia de implantación correspondiente, pero incumple algunas de las disposiciones de la presente ordenanza o las correspondientes del régimen de uso del suelo, la autoridad municipal impondrá al prestador del servicio una multa equivalente a diez remuneraciones básicas unificadas y se procederá a notificar al titular en su domicilio, ordenando que se realicen los correctivos necesarios en el término de 30 días, en caso de incumplimiento se notificará a la ARCOTEL para que proceda a clausurar la

estación radio base, hasta el cumplimiento efectivo de los procedimientos establecidos en la ley y la presente ordenanza.

- Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte a terceros que sea imputable al prestador del servicio, se hará efectiva la póliza prevista en la presente ordenanza, además el prestador servicio deberá cubrir el costo de los desperfectos o daños que se occasionen que no fueren cubiertos por la póliza y pagará una multa equivalente a veinte salarios básicos unificados del trabajador en general del sector privado.
- Todas las denuncias, infracciones y sanciones serán procesadas y ejecutadas por la Unidad Operativa de Comisaría Municipal
- Las obligaciones establecidas en la presente ordenanza no excluyen ni se oponen a aquellas contenidas en la legislación destinada a la defensa del consumidor, protección del ambiente y demás normativas relacionadas.

**Artículo. 677. Jurisdicción y competencia.** Tiene jurisdicción y competencia para conocer y resolver las infracciones a la presente ordenanza, el Comisario (a) Municipal.

## TÍTULO TERCERO DE LA VÍA PÚBLICA Y DE SU CONSERVACIÓN

### CAPÍTULO I GENERALIDADES

**Artículo. 678. Bienes municipales de uso público.** La vía pública, calles, plazas, avenidas, puentes, pasajes, portales, parterres, aceras, parques, jardines abiertos, quebradas con sus taludes, los ríos y esteros con sus lechos que pasen por las zonas urbanas o de reserva; las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes y todo otro lugar para el posible tránsito peatonal y vehicular en las parroquias urbanas, rurales y centros poblados son propiedad del Gobierno Municipal del Cantón Tena.

**Artículo. 679. Autoridad.** Corresponde al Comisario (a) Municipal la sanción a las infracciones a la presente normativa.

**Artículo. 680. Obligación de los propietarios.** es obligación de todo propietario de un predio urbano o rural, cuidar la vía pública conservando en buen estado los portales y aceras.

**Artículo. 681. Conservación de las vías.** Los propietarios o poseicionarios de predios rurales con acceso a la vía pública, tendrán la obligación de conservar la vía expedita sin obstáculos y no podrán construir acequias o realizar otro trabajo que vaya en detrimento de la vía pública.

**Artículo. 682. Iluminación de los predios.** Constituye obligación de los propietarios de los predios urbanos o rurales en los que existen portales o verjas mantenerlos debidamente iluminados con focos o lámparas eléctricas.

## CAPÍTULO II DE LA OCUPACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA

**Artículo. 683. Prohibición de arrendamiento o traspaso entre particulares.** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, no reconoce ningún derecho adquirido en la ocupación de la vía pública y queda totalmente prohibido el arrendamiento, traspaso o cualquier otro contrato entre particulares sobre puestos en la vía pública.

Si se comprobare que el puesto está en poder de una persona distinta a la que obtuvo la licencia o autorización respectiva, se cancelará la misma y se le otorgará otra al actual ocupante, previo el pago correspondiente.

**Artículo. 684. Uso y Ocupación de la vía pública.** Establécese como ocupación de la vía pública lo siguiente:

- a) Ocasionales por días feriados. Son sitios determinados por la Municipalidad, para tal efecto, la Unidad Operativa de Comisaría Municipal deberá coordinar acciones con la Dirección de Gestión de Territorio para determinar el sitio más apropiado de acuerdo a las actividades previstas a realizar. El pago por la ocupación se efectuará por adelantado.
- b) En locales comerciales que realicen cualquier tipo de actividad en la vía pública y que causen obstrucción permanente se sancionará con la clausura temporal o definitiva de dicho negocio mediante el proceso sancionatorio respectivo, sin perjuicio al pago de la multa correspondiente. Los locales comerciales podrán hacer uso de exhibidores con un máximo de 50 cm del portal.
- c) Ocasionales por horas. - Son sitios que cuenten con espacio suficiente para que los prestadores de servicios turísticos de alimentos y bebidas puedan ofertar sus servicios, el valor será cancelado por adelantado el día en que solicite el permiso, donde se hará mención el horario autorizado por parte de la Dirección de Gestión de Territorio

**Artículo. 685. Permisos.** Los interesados en obtener un permiso de ocupación de la vía pública, deberán obtener necesariamente el permisos correspondiente de la Dirección de Gestión de Territorio.

**Artículo. 686. Catastro.** Las Direcciones de Gestión de Territorio y Financiera mantendrán actualizados el catastro comercial formal e informal.

**Artículo. 687. Información requerida.** Los interesados en ocupar la vía pública con puestos fijos permanentes y temporales deberán tener el permiso según sea el caso, para lo cual elaborarán previamente una solicitud al Alcalde para los puestos fijos y para los puestos ocasionales a la Dirección de Gestión de Territorio que contenga:

Nombres y apellidos completos.

Ubicación y extensión de la vía pública que desee ocupar (la Dirección de Gestión de Territorio realizará una inspección de verificación).

Clase de negocio, o fin para el que solicita la ocupación de la vía pública.

- Copia de la cédula de ciudadanía, certificado de votación y copia del RUC o RISE.
- Firma del peticionario
- Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena.

Presentada la petición en especies valoradas municipales, pasará para el informe de la Dirección de Gestión de Territorio. De ser favorable el trámite pasará a la Dirección Financiera, para que autorice la emisión de los correspondientes títulos de crédito.

En el caso de los puestos temporales u ocasionales, previa a extenderles el permiso respectivo, se debe cancelar la especie valorada de Cinco dólares (5,00) por siete días o durante la permanencia del evento;

**Artículo. 688. Caducidad de los permisos.** Los permisos otorgados según la presente Ordenanza caducarán en el tiempo para el cual fueron otorgados o previa notificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, cuando se requiera de la vía pública para la ejecución de obras.

**Artículo. 689. Permisos temporales u ocasionales.** Quedan incluidos entre los permisos temporales u ocasionales todos aquellos que se necesiten para la ocupación de la vía pública con materiales para trabajos construcción nueva, ampliaciones o reparaciones

**Artículo. 690. Exclusividad para uso peatonal.** Los portales y aceras serán exclusivamente de uso peatonal, por lo tanto no se permitirá en estos la colocación de barreras tales como cerramientos, mesas, sillas, vitrinas, mostradores o afines.

**Artículo. 691. Prohibición dentro de la vía pública.** Se prohíbe la ocupación de calles, aceras y otros espacios públicos para el funcionamiento de talleres, reparación de automotores, motocicletas, bicicletas o el ejercicio de cualquier oficio en: vulcanizadoras, mecánicas, carpinterías, latonerías y otras.

De la observancia de esta disposición se encargará el Comisario (a) Municipal.

**Artículo. 692. Prohibición de materiales en la vía pública.** Está prohibida la ocupación de los espacios públicos con todo tipo de materiales; si no cuenta con el permiso respectivo, en caso de incumplimiento se procederá al decomiso.

**Artículo. 693. Cierre provisional.** Para colocar un cierre provisional o un andamio en el espacio se requiere que el interesado obtenga un permiso de la Dirección de Gestión de Territorio

**Artículo. 694. Colocación de andamios y otros.** Los andamios y demás aparatos que se utilicen en la construcción no podrán ser colocados a más de dos metros a partir de la vereda.

**Artículo. 695. Permisos en lugares visibles.** Los permisos que se expidan serán colocados en lugares visibles. El Comisario y funcionarios de control, está en la obligación de hacer cumplir esta disposición y quien no exhiba su matrícula, será inmediatamente obligado a desocupar la vía publica sin perjuicio del cobro, de ser sancionado con una multa equivalente al 5% de un salario básico unificado

### **CAPÍTULO III ESPACIO PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS**

**Artículo. 696. Estacionamientos.** El Seno de Consejo, previo informe de la Dirección de Gestión de Territorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena de conformidad con la Ley y la Ordenanza de Zonas Azules determinará técnicamente los respectivos espacios para estacionamientos de las cooperativas y compañías de transportes considerando lo siguiente:

- a) Espacios exclusivos reservados para el estacionamiento de vehículos, o para, cargar y descargar frente a almacenes, tiendas u otros;
- b) La carga, y descarga de mercadería de los diferentes medios de transporte de más de 7 toneladas, se efectuará desde las 19h00 hasta las 07h00 del día siguiente;
- c) Las cooperativas y compañías de taxis y camionetas podrán estacionar el número de vehículos que determine la Dirección de Tránsito, su ubicación será paralela a la vereda;
- d) Se respetarán los espacios reservados para instituciones públicas y privadas, así como las vías peatonales exclusivas; y,
- e) Se establecerán horarios procurando un trato equitativo, según las necesidades de cada zona.

**Artículo. 697. Prohibición de estacionamientos en vías.** Se prohíbe estacionar en los siguientes lugares:

- a) En las vías peatonales y espacios reservados para la circulación de personas con discapacidad;
- b) En las vías que determinara el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, a través de la Dirección de Gestión de Territorio
- c) En las vías reguladas para la circulación con doble carril; y, de descongestionamiento;
- d) Parada de buses, así como en los espacios reservados para el estacionamiento de vehículos que transporten personas con discapacidad;
- e) Se prohíbe estacionar a una distancia menor de seis (6) metros de las bocacalles y de hidrantes;
- f) estacionar en los espacios destinados a parada de buses, aceras, jardines, parterres, zonas de seguridad; y,
- g) En los lugares de acceso a Instituciones públicas, bancarias, educativas, religiosas y parqueaderos públicos y privados que cuenten con los permisos respectivos y cuyos espacios se encuentren debidamente señalizados.

**Artículo. 698. Prohibición de estacionar en zonas residenciales.** Se prohíbe el estacionamiento de vehículos de carga, buses, camiones, volquetas y maquinaria pesada en zonas residenciales y en vías locales de retomo.

**Artículo. 699. Autorizaciones.** Las autorizaciones para el estacionamiento de vehículos las otorgará la Dirección de Gestión de Territorio de la Municipalidad previa disposición del Concejo Municipal.

**Artículo. 700. Prohibición para quemar materiales en la vía pública.** Está prohibida la quema de cualquier tipo de material en las vías, aceras, plazas y demás espacios

**Artículo. 701.** públicos, así como la destrucción y falta de retiro de algún elemento de los que conforman estos espacios. Se prohíbe la obstaculización y ocupación de los espacios públicos tales como vías, plazas, portales, pasajes, para usos distintos a los de su naturaleza, salvo casos debidamente autorizados por el Dirección de Gestión de Territorio del GADM de Tena.

#### **CAPÍTULO IV TASAS MUNICIPALES POR OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA**

**Artículo. 702. Permiso anual.** La tasa para el permiso anual para la ocupación de la vía pública con puestos fijos permanentes, temporales y ocasionales pagará un valor equivalente al 10% del salario básico unificado.

**Artículo. 703. Tasas.** Por la ocupación de la vía pública con puestos fijos permanentes, temporales y ocasionales se pagarán las siguientes Tasas:

- a) Los permisos ocasionales por días feriados se otorgarán sólo en las condiciones señaladas en la presente Ordenanza y por un máximo de siete días, pagarán una Tasas de 0.08% de salario básico unificado diario por cada metro cuadrado; pago que lo realizarán, al momento del otorgamiento del permiso de ocupación, emitido por la Dirección de Gestión de Territorio;
- b) Los puestos ocasionales para los feriados de DIA DE LOS DIFUNTOS, NAVIDAD Y AÑO NUEVO; CARNAVAL Y SEMANA SANTA, se otorgará por un máximo de siete (7) días, cuya tasa será de 5 dólares.
- c) Las cooperativas de taxis, camionetas y buses de transporte cantonal e interprovincial que presten servicios al cantón pagarán un salario básico unificado anual, por parada.
- d) Los espacios reservados a particulares serán para un solo vehículo y estarán determinados por la Dirección de Gestión de Territorio. El valor a cancelar por este rubro será de 7% del salario básico unificado. Se establece una excepción a este pago para las personas con discapacidad motriz;
- e) Las gasolineras, por cada sentido que ocupen la vía pública en cualquier sector del cantón pagarán mensualmente el 20% del salario básico unificado;
- f) Los aparatos mecánicos, ruedas moscovitas, carruseles, circos y otros pagarán el 5% del salario básico unificado.

g) Ocasionales por horas. Son sitios que cuenten con espacio suficiente para que los prestadores de servicios turísticos de alimentos y bebidas puedan ofertar sus servicios, el costo por metro cuadrado será de 0,02% del salario básico unificado, por día, el valor será cancelado por adelantado el día en que solicite el permiso

**Artículo. 704. Actividades no Tasadas.** Cualquier actividad que no esté tasada ni prevista en la presente ordenanza, será resuelta por la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena y el Concejo Municipal.

**Artículo. 705. Coactiva.** Todos los títulos de crédito emitidos para el pago por ocupación de vía pública y que no sean cancelados luego de treinta días posteriores a la fecha de emisión, serán cobrados mediante procesos de coactiva.

## CAPÍTULO V INFRACCIONES Y MULTAS

**Artículo. 706. Multas.** Serán sancionados con una multa equivalente al 25% del salario básico unificado, todo aquel que conduzca vehículos que puedan dañar las calles pavimentadas de la ciudad y además será obligado a reparar los daños o pagar el valor de las reparaciones del pavimento, asfalto, adoquinado u otras.

**Artículo. 707. Multas por actividades no permitidas.** Será sancionado con una multa equivalente al 25% del salario básico unificado la todo aquel que arroje a la vía pública basuras, desperdicios y desechos o haga uso de la vía para sus necesidades corporales.

Toda persona que se dedique a la venta de frutas y otros artículos comestibles, tendrá la obligación de mantener a mano un basurero en donde se depositen los desperdicios, de acuerdo con las disposiciones que le imparta el Comisario (a) Municipal y la Dirección de Gestión Ambiental

**Artículo. 708. Ocupación de la vía pública por particulares.** Toda ocupación indebida de usos de la vía pública por particulares para menesteres distintos al tránsito, sin respetar el modo, forma y circunstancias regulados por la presente norma, será sancionada con una multa equivalente el 25 % del salario básico unificado.

**Artículo. 709. Obstáculos en la vía pública.** Todo aquel que coloque obstáculo al tránsito libre de la vía pública considerado por la presente Ordenanza, será sancionado con una multa equivalente al 12.5 % del salario básico unificado, siendo obligación del Comisario notificar al infractor para que lo retire y de no hacerlo, se lo hará con personal de la municipalidad, para lo que se emitirá el correspondiente título de crédito por los trabajos de desalojo realizados a nombre del infractor; valor que deberá ser cancelado de manera inmediata.

**Artículo. 710. Remociones y otras actividades.** El que realice remociones, excavaciones, zanjas o acumule material sin el respectivo permiso de la Dirección de

Gestión de Territorio, será sancionado con una multa equivalente al 25 % de la Salario Básico unificado y se obligará a reparar el daño o retirar los materiales, de lo contrario lo hará la Municipalidad debiendo emitir título de crédito contra el infractor por los daños ocasionados, la misma que deberá ser cancelada de manera inmediata.

Cuando se concede permiso para todos los trabajos indicados en el inciso anterior, el interesado se comprometerá a dejar la vía pública en el estado en que la encontró y como garantía depositará en la Tesorería Municipal el valor de posibles daños, de conformidad con el informe del Departamento de Obras Públicas Municipales, la misma que le será devuelta previo visto bueno de la misma dirección.

**Artículo. 711. Retiro de Letreros.** La Unidad Operativa de Comisaría Municipal, procederá a notificar a los propietarios para que retiren los letreros, cubre ventanas, obras voladizas, que constituyan un peligro para el tránsito peatonal o motorizado, dentro de un plazo que se le conceda, caso contrario serán sancionados de conformidad con el artículo precedente, sin perjuicio del decomiso.

**Artículo. 712. Retiro de Macetas.** Igualmente, se prohíbe colocar macetas y cajones con plantas en los balcones sin las debidas seguridades, quienes incumplan serán sancionados con una multa de USD. 6 a 15 y el retiro de las mismas.

**Artículo. 713. Reparaciones.** Es facultad del Comisario (a) Municipal exigir a los propietarios de los predios urbanos que han ocasionados daños en el frente de la vía pública, realicen las reparaciones, en un tiempo prudencial, caso de no hacerlo serán sancionados con una multa de USD. 10 a USD. 50,00.

Si vencido el plazo concedido por el Comisario, el GADMT procede a ejecutarlas por su cuenta, concluidas las mismas, la Dirección Financiera Municipal, emitirá el título pertinente sobre el valor invertido con un recargo del 10%, en base al informe de la unidad administrativa correspondiente.

**Artículo. 714. Animales en la vía pública.** Se prohíbe la circulación, pastoreo de animales en la vía pública. De producirse este hecho, dichos animales serán retenidos por la Policía Municipal hasta cuando el dueño justifique su pertenencia, pague la multa correspondiente y los gastos de alimentación y custodia.

Si transcurridos tres días a partir de la retención, los dueños de estos animales que no se presentaren a reclamarlos, de tratarse de ganado mayor o menor, serán sacrificados en el camal municipal y su carne será entregada a instituciones de beneficencia del cantón y a familias de escasos recursos económicos.

Si se tratare de otros animales, estos serán vendidos al mejor postor y el valor recaudado junto con el respectivo expediente, será depositado y entregado en la Tesorería Municipal, donde podrán ser retirados por quienes justifiquen sus derechos.

El remate lo hará el Comisario (a) Municipal en presencia de un delegado de la Dirección Financiera y un Concejal del Cantón.

Si en el plazo establecido no son retirados los animales por sus dueños y alguno de estos presentare alguna enfermedad infecto-contagiosa, previo informe del médico veterinario municipal y otro profesional del ramo, será sacrificado e incinerado, dejándose constancia en un acta que será suscrita por el comisario, el médico veterinario y un testigo.

## LIBRO V

### NORMA PARA LA INCORPORACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS INFORMALES AL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO

#### TÍTULO PRIMERO GENERALIDADES

#### CAPÍTULO I OBJETO ÁMBITO Y GLOSARIO

**Artículo.714. Objeto.** Esta Ordenanza tiene por objeto incorporar los asentamientos humanos de hecho consolidados que estén calificados como de interés social, a la planificación urbanística del cantón Tena así como garantizar la transferencia de lotes resultantes a los beneficiarios, las áreas de cesión y obligaciones urbanísticas al Municipio que por ley le corresponden a los propietarios del suelo .

Los asentamientos identificados como prioritarios constan detallados en la memoria de la Actualización del Plan de uso y Gestión de Suelo.

Los asentamientos existen que o sean declarados como de regularización prioritaria podrán someterse al proceso de incorporación mediante plan parcial

**Artículo.715. Ámbito de Aplicación.** El ámbito para la aplicación de esta normativa comprende a los asentamientos humanos de hecho consolidados ubicados en el suelo urbano y rural del cantón Tena en función de las particularidades de cada forma de regularización.

Todo asentamiento humano de hecho consolidado, se sujetará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador, leyes orgánicas, y generales, la presente ordenanza y demás normativa aplicable

#### **Artículo.716. Glosario.**

Para efectos de aplicación de esta ordenanza, se entenderán por:

- a. Asentamiento de hecho. Conjunto de lotes de terreno subdivididos sin autorización municipal ubicados en suelo urbano o rural del cantón .
- b. Unidad habitacional. Es un espacio construido y ocupado con el propósito de destinarla a fines de vivienda;

- c. Vivienda habitada. Unidad habitacional ocupada por personas en calidad de morada habitual; Consolidación de un asentamiento. Constituye la determinación de la cantidad de lotes edificados con viviendas habitadas en relación con la cantidad de lotes propuestos en un proceso de subdivisión que no cuenta con autorizaciones municipales.
- d. Organizaciones sociales. Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se considera a organizaciones sociales aquellas que han sido calificadas por el ministerio respectivo como tales y que tienen necesidad de acceso al suelo a partir de procedimientos especiales.

## TÍTULO SEGUNDO DE LA REGULARIZACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO CONSOLIDADOS

### CAPÍTULO I MECANISMOS DE REGULARIZACIÓN, RESPONSABLE, ZONAS VERDES Y PROHIBICIONES

**Artículo.717. Mecanismos de regularización.** Un asentamiento de hecho puede acceder a la regularización en suelo urbano o rural de expansión urbana mediante la figura de plan parcial contemplado en la presente ordenanza

**Artículo.718. De la dependencia encargada.** La Dirección de Gestión de Territorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena, es la responsable para conocer y tramitar el proceso de regularización de Asentamientos Humanos de hecho del cantón, de conformidad con las atribuciones y facultades determinadas en la normativa nacional y local.

**Artículo.719. Zonas Verdes, equipamiento y demás obligaciones urbanísticas.** El establecimiento de las áreas verdes y de equipamiento comunal para el caso de los asentamientos humanos de hecho y consolidados, deberá ser en lo posible respetando el porcentaje del 15% del área útil del predio; sin embargo este porcentaje podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación; en cuyo caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley, se aplicará lo contemplado en la ley.

**Artículo.720. Prohibiciones.** No se podrá calificar ni regularizar asentamientos que se encuentren ubicados en áreas de protección ecológica, franjas de derecho de vía, en zonas de riesgo no mitigable, así como en áreas de protección, y en todas aquellas zonas en que la regularización suponga un peligro en la integridad y la vida de las personas o que estén expresamente establecidas como no aptas para la vivienda o subdivisión en la legislación ecuatoriana.

## SECCIÓN 1

### DE LA INCORPORACIÓN MEDIANTE PLAN PARCIAL

**Artículo.721. Ámbito.** Los asentamientos humanos de hecho del cantón Tena, que constituyan un conjunto de más de diez lotes ubicados en suelo urbano o rural de expansión urbana con un porcentaje de consolidación mayor al 30 %, que tengan la nuda propiedad o constituyan derechos y acciones, que no cumplan con la norma urbanística necesaria para su fraccionamiento podrán acogerse a esta modalidad de regularización si cumplieren con los requisitos y procedimientos establecidos en la presente ordenanza.

**Artículo.722. Objeto y alcance.** El objeto de este plan parcial es incorporar al planeamiento general, la urbanización de un asentamiento humano espontáneo, que no ha conseguido autorizaciones municipales de habilitación de suelo, mediante un proceso ordenado y eficiente. Estos planes parciales se desarrollarán en áreas públicas o privadas con presencia de asentamientos humanos que requieren el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, y/o reubicación de viviendas en zonas de riesgo.

**Artículo.723. Casos de aplicación.** La presente ordenanza será aplicada, en los siguientes casos:

- a. Asentamientos que cuentan con escrituras colectivas del o los predios que los conforman en propiedades públicas o privadas.
- b. Asentamientos cuya propiedad se encuentre bajo la figura jurídica de compra venta de derechos y acciones.
- c. Asentamientos, cuya propiedad se encuentra a nombre de una persona jurídica pública o privada, sin fines de lucro, del cual el titular y los beneficiarios hayan solicitado por escrito su regularización y fraccionamiento, partición o subdivisión, teniendo la obligación de transferir la propiedad individualizada de los lotes a cada uno de sus beneficiarios una vez obtenida la ordenanza del plan parcial, sin perjuicio de las acciones legales presentes o futuras que se pudieran interponer en su contra por el incumplimiento de la ley.
- d. Otros que justifiquen la propiedad del inmueble a regularizar.
- e. En suelo rural se legalizarán asentamientos humanos existentes y consolidados que existan hasta antes de la fecha de vigencia de la presente ordenanza y que consten en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo, y bajo los instrumentos que contempla el presente código. No se legalizarán asentamientos conformados luego de la vigencia del presente instrumento en suelo urbano o rural bajo ningún concepto.

Todos los asentamientos humanos de hecho y consolidados que soliciten su regularización, deberán proponer un fraccionamiento con un mínimo de diez lotes. Aquellos asentamientos cuyo número sea menor al establecido, deberán seguir los procedimientos de aprobación regular determinados en la normativa municipal o de ser pertinente al régimen de propiedad horizontal.

**Artículo.724. Requisitos.** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena, para regularizar un asentamiento humano de hecho, mediante plan parcial exigirá con los siguientes requisitos:

- a. Solicitud dirigida a la o el director de Gestión de Territorio suscrita por el representante legal del asentamiento o el procurador común designado para el efecto (adjuntará el nombramiento o la procuración notariada), señalando correo electrónico para notificaciones;
- b. Certificado de no adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena sus empresas e instituciones adscritas, de la Organización o los asentados.
- c. Certificado emitido por el director de Gestión de Territorio en el que conste que el asentamiento tiene un porcentaje de consolidación mínimo del 30%. El porcentaje de consolidación que tiene un asentamiento se determinará multiplicando la cantidad de lotes con vivienda habitada por cien y el resultado dividido para la cantidad de lotes proyectados;
- d. Título de dominio legalmente inscrito en el Registro de la Propiedad que acredite la nuda propiedad o títulos que configuren el 100% de derechos y acciones, a nombre de la organización social o proindiviso del predio a nombre de los socios, legalmente sustentada.
- e. Para el caso de copropiedad, el consentimiento del 100% de derechos y acciones manifestados mediante poder especial o sujetarse a la figura de potestad administrativa de participación
- f. Certificado de Gravámenes que conste el predio saneado y libre de gravámenes que limiten su dominio.
- g. Constitución legal de la organización social.
- h. Listado de los poseedores, propietarios, socios según el caso, acompañando las copias de cédula de ciudadanía y certificados de votación;
- i. Breve ayuda memoria de la conformación del Asentamiento;
- j. Informe técnico de Riesgos (análisis de amenazas, vulnerabilidad, y memoria gráfica de riesgos con respaldo técnico)
- k. Propuesta de plan parcial que incluirá un estudio ambiental, vial y de factibilidad de servicios, así como la propuesta de la normativa de zonificación propuesta para el asentamiento;
- l. Proyecto de Urbanización y Levantamiento topográfico, planimétrico, georreferenciado en el sistema WGS84, impreso y en formato digital, la georreferenciación deberá ser del lote en general y de las edificaciones existentes en el mismo con la indicación de lotes, poseedores, espacios verdes, vías de acceso, cronograma valorado de obras y demás requisitos que mediante resolución administrativa se consideren.
- m. Conformidad de los socios de declarar mediante plan parcial la incorporación del asentamiento la que será manifestada mediante acta de asamblea general.

**Artículo.725. Funciones de la Unidad administrativa responsable.** La Dirección de Gestión de Territorio a través de su unidad responsable, llevará adelante los procedimientos administrativos pertinentes y tendientes a lograr la aprobación del plan parcial, así como, los procesos posteriores a la sanción de la ordenanza, y tendrá las siguientes funciones:

- a. Técnica: Elaborar los informes requeridos para el análisis y discusión de los procesos de regularización.
- b. Jurídica: Asesorar a la ciudadanía y a las entidades municipales competentes en el proceso de regularización, elaborar los informes jurídicos requeridos y realizar el acompañamiento para la titularización individual, de los beneficiarios que así lo requieran.
- c. Socio-organizativa: Identificar los asentamientos humanos irregulares y facilitar su participación en la etapa de regularización.

La Dirección contará con la participación de los entes administrativos municipales que se requieran para la formulación y aprobación del plan parcial

**Artículo.726. Fases de elaboración del plan parcial para asentamientos humanos.** Para la aprobación de este tipo de plan parcial, deberán cumplirse las siguientes fases:

- a. Solicitud
- b. Diagnóstico
- c. Viabilidad
- d. Propuesta del plan parcial y aprobación
- e. Ejecución y seguimiento

## **PARÁGRAFO 1 PROCEDIMIENTO**

**Artículo.727. Procedimiento.** La aprobación de un plan parcial para asentamientos humanos de interés social podrá empezar por iniciativa municipal o por solicitud de una de una organización social, de manera inmediata a recibida la documentación a conformidad por parte de la Unidad administrativa responsable, se procederá al diagnóstico por sistemas en las condiciones y plazos establecidos en la presente ordenanza, esta fase puede ser realizada por la municipalidad o por el ente solicitante.

Obtenido el diagnóstico y con la información recibida, se elaborará por parte de la solicitante o del municipio la propuesta de delimitación y diseño de los polígonos de intervención territorial.

En un tercer momento se diseñará la configuración física espacial del asentamiento, así como se procederá a describir las herramientas de gestión de suelo aplicables para la división del predio de mayor extensión en lotes resultantes que obedezcan a la determinación descrita en los polígonos de intervención territorial.

El plan deberá contener la descripción de las obras de infraestructura básica y de servicios que requiere el asentamiento, así como su cronograma de obras, valoración y tiempo de ejecución.

Finalmente, el plan detallará el o los mecanismos de entrega de títulos individuales de propiedad, las condiciones y tiempos de entrega.

**Artículo.728. Solicitud.** El asentamiento humano deberá presentar por intermedio de su representante legal, un petitorio al Gad Municipal del cantón Tena, en el que constará:

- a. Nombre del asentamiento humano o de la organización social en la cual se encuentra.
- b. Nombres y apellidos completos del solicitante/beneficiario o representante legal.
- c. Cédula de ciudadanía del representante legal.
- d. Identificación de la provincia, cantón, parroquia, zona en la que se encuentra.
- e. Plano topográfico georreferenciado.
- f. Petición justificada.
- g. Datos de domicilio, número telefónico, correo electrónico.
- h. Escritura(s) del(los) bien(es) inmueble(s) a regularizar.
- i. Certificado de gravamen del(los) predio(s).
- j. Facturas de pago de servicios, de existir.
- k. Listado de socios de la organización, de considerarlo necesario
- l. Inscripción y aprobación de la personalidad jurídica, en caso de ser organización social.
- m. Proyecto de fraccionamiento en el formato establecido por el Municipio.
- n. Certificado de gestión de riesgos otorgado por el Municipio.
- o. Los demás que se precisen para verificar el diagnóstico de cada sistema.
- p. Presentar viabilidad ambiental

**Artículo.729. Del inicio o negativa del proceso.** El Gad Municipal del cantón Tena tendrá el término de 30 días para dar inicio al proceso de elaboración del plan parcial, pedir aclaración o ampliación de requisitos, o en el caso de incumplimiento, justificar su negativa.

**Artículo.730. Plazo para presentación del diagnóstico.** La Unidad administrativa responsable una vez presentada la solicitud, tendrá un plazo no mayor de 270 días para la presentación del diagnóstico integral. Para este efecto, las empresas proveedoras de servicios y aquellos entes administrativos involucrados, dispondrán de un plazo no mayor de 30 días para absolver los requerimientos de provisión de servicios y otros necesarios.

**Artículo.731. Diagnóstico físico-espacial.** El diagnóstico físico-espacial deberá comprender por lo menos, los siguientes aspectos:

- a. Localización geográfica del asentamiento humano, con sistema de coordenadas WGS84.

- b. Densidad: Descripción de la cantidad de habitantes por hectáreas y/o viviendas por hectárea.
- c. Consolidación: Descripción de la cantidad de futuros predios ocupados por la edificación. Se deberá cumplir con el mínimo del 30 % de consolidación, es decir el porcentaje de ocupación del suelo a urbanizar.
- d. Definición del o los macro lotes con especificidad de sistema de coordenadas WGS84 y precisión de linderos y superficie.
- e. Identificación en planos a escala 1:1000 de la distribución del suelo ocupado: lotes de vivienda existentes, predios destinados para zonas verdes, equipamientos, edificaciones provisionales y definitivas
- f. Descripción del viario actual del asentamiento con la pormenorización de jerarquía vial, estado de las vías y aceras.
- g. Levantamiento topográfico que contenga curvas de nivel cada 5 metros.
- h. Detalle de afectaciones por quebradas, ríos, vías existentes o proyecciones viales, servidumbres por infraestructuras de servicios u otras que sean pertinentes identificar.
- i. Forma de ocupación de los predios: Distribución de la edificación de los predios resultantes del proceso de habilitación de suelo, a partir de la ocupación o liberación de retiros.
- j. Alturas: Determinación de número de pisos y metros cuadrados en alturas construidas.
- k. Lotes mínimos existentes: Superficie mínima de los predios resultantes.
- l. Precisión de la distribución de los usos en el asentamiento

**Artículo.732. Diagnóstico ambiental.** El diagnóstico ambiental deberá comprender por lo menos, los siguientes aspectos:

- a. La certificación del municipio, en la que conste que el asentamiento humano no está implantado en las áreas de conservación del patrimonio natural establecidas en el Código Orgánico Ambiental, establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo:
  - I. Categorías de representación directa: Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques y Vegetación Protectores y las áreas especiales para la conservación de la biodiversidad;
  - II. Categoría de ecosistemas frágiles: Páramos, Humedales, Bosques Nublados, Bosques Secos, Bosques Húmedos, Manglares y Moretales.
  - III. Categorías de ordenación: Los bosques naturales destinados a la conservación, producción forestal sostenible y restauración;
  - IV. En áreas de recursos naturales cuyo uso con actividades residenciales esté prohibido:
    - Asentamientos humanos en áreas de riesgo no mitigable o zonas de protección especial, en áreas de protección de ríos, quebradas y zona costera, áreas de influencia por peligro volcánico y, áreas de riesgo determinadas dentro del radio de influencia de actividades petroleras e industrias de alto riesgo e impacto.

- Asentamientos humanos implantados en áreas verdes, comunales o equipamientos de propiedad municipal o privada, con uso vigente o en proceso de implementación.
- b. La identificación de cobertura vegetal existente en el asentamiento y de las especies vegetales endémicas e introducidas y agricultura de ciclo corto.
- c. La identificación del clima y niveles de precipitaciones.
- d. Descripción de las formas de disposición de residuos.
- e. Caracterización de aspectos como contaminación de fuentes de aguas superficiales y subterráneas, procesos erosivos, y presencia de vectores infecciosos.
- f. Especificación de afectaciones como bordes de quebrada, vías o proyecciones viales, ríos, servidumbres, y otras similares.

**Artículo.733. Diagnóstico de riesgo.** Para el diagnóstico de riesgo se deberá contemplar por lo menos los siguientes aspectos:

- a. Identificación de amenazas a escala 1:1000.
- b. Análisis de vulnerabilidad.
- c. Análisis de exposición.
- d. Análisis de riesgo.
  - i. Riesgo mitigable  
Acciones
  - ii. Riesgo no mitigable  
Acciones (relocalización)
- e. Metodología a emplear.

**Artículo.734. Diagnóstico jurídico.** El diagnóstico jurídico deberá contener la descripción de la propiedad del o los macro lotes que se incluirán en el plan parcial.

- a. Descripción del estatus jurídico de la titularidad del dominio, enunciación de gravámenes y otras limitaciones de la propiedad del o los lotes sobre el que se asienta el territorio objeto del plan
- b. Estado de posesión y/o tenencia de los habitantes del asentamiento, que deberá constar en un listado con nombre del poseedor o tenedor y su relación con el futuro lote resultante.

**Artículo.735. Diagnóstico económico.** El diagnóstico económico deberá detallar un análisis del mercado de suelo del asentamiento con precisión de:

- a. Caracterización socio-económica de la población del asentamiento.
- b. Precios del suelo.
- c. Recaudación tributaria.

**Artículo.736. Diagnóstico de provisión de servicios.** El diagnóstico deberá describir el acceso actual a servicios básicos, así como, la posibilidad de cobertura por parte de los proveedores de los siguientes servicios hacia el asentamiento:

- a. Cobertura de agua potable.  
Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.
- b. Cobertura de energía eléctrica.  
Informe de Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.
- c. Cobertura de alcantarillado.  
Informe de Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.
- d. Cobertura de recolección de desechos sólidos.  
Informe de Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.
- e. Acceso a equipamientos de salud, educación, servicios públicos, y transporte público.  
Informe de Informe de cobertura actual y factibilidad de provisión.

**Artículo.737. Diagnóstico socio-organizativo.** El diagnóstico socio-organizativo deberá identificar la o las organizaciones sociales existentes en el asentamiento humano, y sus integrantes, para el efecto se deberá describir:

- a. Personería jurídica
- b. Directiva (estado actual)
- c. Socio o miembros
- d. Censo socio-económico en caso aplicable.

## **PARÁGRAFO 2 VIABILIDAD JURÍDICA**

**Artículo.738. Informe técnico jurídico de viabilidad.** La Unidad administrativa responsable conjuntamente con la Sindicatura Municipal, y previo conocimiento del Concejo Municipal, deberán emitir un informe prospectivo conjunto en el que se justifique la factibilidad técnica y jurídica de incorporación del asentamiento espontáneo mediante plan parcial al Plan de Uso y Gestión de Suelo.

## **PARÁGRAFO 3 PROPUUESTA DEL PLAN PARCIAL Y APROBACIÓN**

**Artículo.739. Ordenanza del plan parcial.** - La ordenanza del plan parcial deberá contener obligatoriamente los contenidos que se desprenden en los artículos siguientes.

**Artículo.740. Estado de situación actual.** - La ordenanza empezará por describir los aspectos generales del asentamiento que identifiquen con precisión los detalles del sector objeto del plan parcial, su delimitación, su ubicación, años de existencia, nombre de la organización socio organizativa y un breve resumen del diagnóstico por sistemas.

**Artículo.741. Declaratoria de Interés social.** La ordenanza deberá describir y fundamentar las razones por las que el asentamiento cumple con las condiciones para ser declarado de interés social.

**Artículo.742. Delimitación de polígonos de intervención territorial.** La ordenanza y sus documentos técnicos de respaldo adjuntados como anexos, deberá definir el ámbito territorial del asentamiento, su delimitación y el diseño de uno o varios polígonos de intervención territorial según el caso.

**Artículo.743. Tratamiento.** El o los polígonos de intervención territorial deberán describir de manera obligatoria el tratamiento urbanístico que se le dará al asentamiento humano a incorporar en el PUGS, que deberá guardar coherencia con la legislación nacional y local.

**Artículo.744. Propuesta de diseño urbanístico.** El plan parcial deberá contener la propuesta del diseño urbano del asentamiento con especificidad de jerarquías viales, diseños de lotes y espacios verdes, y demás elementos necesarios.

#### **PARÁGRAFO 4 DE LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS**

**Artículo.745. Normas de ocupación.** Se deberá describir en la ordenanza del plan, las condiciones de ocupación del asentamiento humano, tales como: tamaño mínimo de lotes, las alturas, los dimensionamientos y localización de volúmenes, las formas de edificación, los retiros, edificación básica y máxima, herramienta de gestión de suelo determinada para aprovechamiento de la edificabilidad máxima.

**Artículo.746. Normas de uso.** Se deberá describir en la ordenanza del plan, los usos generales y específicos destinados al suelo del asentamiento, con la determinación de aquellos específicos que sean principales, complementarios, restringidos, y prohibidos y sus condiciones de implantación y funcionamiento.

#### **PARÁGRAFO 5 DEL ESPACIO PÚBLICO EN EL ASENTAMIENTO**

**Artículo.747. Áreas de cesión.** La propuesta de diseño urbanístico del asentamiento, contemplará mínimo el 15% del área útil del terreno destinado a zonas verdes, de la cual, máximo el 50% se podrá destinar a equipamientos.

El porcentaje de suelo que se destine a áreas verdes y vías, no podrá superar el 35% del suelo útil del plan.

La propuesta del plan procurará diseñar las áreas verdes en suelos accesibles y con vocación ambiental, así como, procurar en lo posible mitigar áreas de riesgo y renovar

ecosistemas ambientales degradados y áreas de afectaciones con soluciones basadas en la naturaleza.

Estas áreas serán transferidas al municipio sin costo, con la inscripción de la ordenanza del plan, en el Registro de la Propiedad.

En el caso de asentamientos irregulares consolidados que merezcan regularización prioritaria, el cumplimiento del requisito del porcentaje mínimo de áreas verdes, podrá disminuirse gradualmente, según su consolidación, a través de los cambios a la ordenanza de plan parcial; en tal caso, previo a la adjudicación, los copropietarios compensarán pecuniariamente, al valor catastral, el faltante de áreas verdes. Excepcionalmente en los casos de asentamientos de hecho y consolidados declarados de interés social, en que no se ha previsto el porcentaje de áreas verdes y comunales establecidas en la ley nacional, serán exoneradas de este porcentaje.

**Artículo.748. Estándares urbanos.** - La propuesta del plan contemplará los parámetros de calidad exigibles al planeamiento, y a las actuaciones urbanísticas relativas a espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda de interés social, protección, aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y otros necesarios, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas, y culturales del asentamiento.

#### **PARÁGRAFO 6 COBERTURA DE SERVICIOS Y FINANCIAMIENTO**

**Artículo.749. Cobertura de servicios y financiamiento.** La propuesta del plan parcial deberá explicar cuál va a ser la forma y temporalidad de la provisión de servicios públicos que aún no han sido suministrados en el asentamiento, así como su manera de financiamiento, podrá aplicar la Contribución especial de mejoras.

#### **PARÁGRAFO 7 GESTIÓN DEL RIESGO**

**Artículo.750. Gestión del riesgo.** Una vez que se han identificado y analizado las amenazas y vulnerabilidad del asentamiento, se deberá contemplar en el mismo, el riesgo mitigable y no mitigable.

La ordenanza deberá describir las acciones preventivas, correctivas, reductivas, y de adaptación que deberán emprenderse en el asentamiento, y de ser el caso, las acciones de reubicación o relocalización del mismo.

**PARÁGRAFO 8**  
**HERRAMIENTAS DE GESTIÓN DE SUELO PARA PLANES PARCIALES QUE INCORPORAN ASENTAMIENTOS HUMANOS DE INTERÉS SOCIAL.**

**SUBPARÁGRAFO 1**  
**EXPROPIACIÓN ESPECIAL**

**Artículo.751. Declaratoria de utilidad pública y ocupación inmediata.** En caso de que existan predios ocupados por asentamientos humanos irregulares cuya propiedad sea de un privado, el municipio podrá efectuar la declaratoria de utilidad pública con fines de expropiación especial, con el objeto de definir la situación jurídica de los poseedores y dotarlos de servicios básicos. La declaratoria de utilidad pública, deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad de Tena, y, a la misma, obligatoriamente se acompañará el censo de poseedores emitido por la dependencia municipal correspondiente.

Una vez resuelta la declaratoria de utilidad pública, corresponderá al alcalde o alcaldesa emitir la orden de ocupación inmediata del inmueble.

**Artículo.752. Adjudicación de los lotes a los poseedores de los asentamientos humanos de hecho.** Posteriormente al perfeccionamiento de la transferencia de dominio del bien inmueble expropiado a favor del Gad Municipal del cantón Tena, es decir inscrita La escritura en el Registro de la Propiedad, se deberá realizar el estudio y elaboración del plan parcial en cuya ordenanza, se establecerá lo siguiente:

- a. La conversión del inmueble expropiado a bien de dominio privado.
- b. La autorización de partición y adjudicación o venta directa según corresponda, únicamente a los poseedores censados.

Una vez aprobado el plan, la Unidad Técnica encargada del proceso de legalización, o quien haga sus veces, solicitará su protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad para proceder posteriormente a entregar las escrituras individuales (adjudicación) a los poseedores.

**Artículo.753. Valoración del predio.** La ordenanza del plan deberá contemplar el justo precio por metro cuadrado expropiado, sin tomar en consideración las variaciones derivadas del uso actual del bien o su plusvalía.

Para el cálculo, el Gad Municipal del cantón Tena, podrá aplicar de acuerdo a cada caso el siguiente procedimiento:

- a. Cuando no se hubiera cambiado el uso del suelo, se partirá del avalúo catastral presente.
- b. Cuando se hubieran producido cambios en el uso de suelo, que tenía el bien inmueble al momento de su ocupación de hecho, el valor por metro cuadrado se calculará sobre la norma técnica de valoración vigente a esa época.

Determinado el justo precio, para proceder al pago, se deducirán de este los créditos que tenga el sujeto pasivo a favor del Gad Municipal del cantón Tena, por conceptos tributarios y no tributarios. El valor del predio será fijado mediante anuncio de proyecto.

**Artículo.754. Del pago.** El pago al propietario del lote se lo podrá realizar mediante títulos de crédito emitidos por la Dirección Financiera del Gad Municipal del cantón Tena, que serán negociables y podrán ser compensados con las obligaciones a favor de la municipalidad o en la forma en que los adjudicatarios vayan pagando el valor de los inmuebles adjudicados, en vencimientos semestrales a un plazo no mayor a veinte y cinco años.

Los títulos de crédito emitidos a los adjudicatarios, tendrán vencimientos semestrales o conforme hayan acordado con el Gad Municipal del cantón Tena, previa autorización del Concejo y conforme a la tabla establecida para el efecto, a un plazo no mayor a veinte y cinco años, en función de la real capacidad de pago y la condición socioeconómica de los poseedores, condición que se reconocerá al momento de emitir el certificado de no adeudar al municipio. Por lo tanto, cuando la persona esté al día en los pagos, no se le negará la obtención de dicho certificado.

**Artículo.755. Informe de financiamiento.** Con la resolución de declaratoria de utilidad pública, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, elaborará el informe de financiamiento de cada poseedor procediendo de la siguiente forma:

- a. Si el poseedor ha pagado la totalidad o parte del valor al propietario del predio, la Dirección Financiera elaborará el informe respectivo, valor que será descontado del monto establecido para la expropiación especial, de lo contrario procederá a emitir las tablas individuales de amortización asumiendo los criterios de las tasas de interés conforme lo establece el Código Orgánico Tributario, en físico y en digital, que deberán pagar cada uno de los poseedores. En el caso que corresponda se aplicará el pago por compensación, conforme lo indicado en la presente Ordenanza, para luego proceder a emitir las tablas individuales de amortización que deberán cancelar los adjudicatarios.
- b. Sancionada la ordenanza de regularización la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito a cada adjudicatario, los mismos que serán exigibles a partir del día siguiente de su vigencia.
- c. Los adjudicatarios irán cancelando obligatoriamente los valores, de manera periódica, de acuerdo a lo establecido en la presente Ordenanza y en la tabla de amortización.
- d. La Dirección Financiera practicará una liquidación semestral de los valores recaudados.

**Artículo.756. Procedimiento de negociación.** Para afrontar la fase de negociación con el propietario del lote de terreno a expropiarse se conformará una comisión negociadora que elaborará un acta con los siguientes contenidos:

- a. Antecedentes.

- b. Propuesta de negociación.
- c. Acuerdo transaccional.

En caso de existir sanciones pecuniarias o acreencias a favor del Gad Municipal del cantón Tena impuestas al expropiado, el acta de negociación hará referencia expresa a la forma en que operaría la compensación de créditos para el pago del justo precio.

En caso de que el expropiado no reconozca el pago hecho por el poseedor, la Comisión Negociadora solicitará expresamente al expropiado que reconozca ante Notario Público los valores o pagos realizados por el posesionario.

Habiéndose elaborado el acta transaccional, esta será sometida a conocimiento y aprobación del Concejo Municipal. Una vez que el concejo haya resuelto respecto de dicha acta de negociación, se notificará con dicha resolución a la Unidad Técnica de Legalización, o quien haga sus veces, con la finalidad de que se continúe con el trámite expropiatorio.

**Artículo.757. Procedimiento de recaudación.** Con la declaratoria de utilidad pública en la que se determina la valoración y el plazo a pagar, la Dirección Financiera, o quien haga sus veces, elaborará la tabla de amortización considerando las reducciones que legalmente correspondan, la cual será susceptible de reajustes en caso de sentencia judicial.

En concordancia con el inciso tercero del numeral 4 del artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el pago del justo precio del predio se efectuará en base al cálculo de la respectiva tabla individual de amortización, la que se referirá específicamente al valor que corresponda al área que va a ser adjudicada a cada posesionario, y contemplará los intereses fijados en el Código Orgánico Tributario, y de conformidad a la tabla de plazos que deberá elaborar la Dirección Financiera.

La Dirección Financiera emitirá una liquidación semestral de los valores recaudados a cada adjudicatario en la cual se verificará el cumplimiento de acuerdo a la tabla de amortización.

De constatarse que se ha incumplido con los pagos de al menos dos meses, se remitirá a la directiva de la organización que representa el asentamiento, y a la Unidad administrativa responsable, o quien haga sus veces, para que, se proceda con la notificación al adjudicatario que se encuentra en mora, procedimiento que se determinará en la Ordenanza de regularización.

La Dirección Financiera deberá entregar al propietario los valores recaudados semestralmente; en base al plazo acordado con los beneficiarios y, en el caso de litigio realizará la consignación del valor recaudado y no recibido por el propietario en una unidad judicial civil.

**Artículo.758. Prohibición de enajenar y declaratoria de patrimonio familiar.** Los lotes adjudicados a través de la ordenanza del plan parcial quedarán con una prohibición de enajenar durante un plazo de 3 años contados a partir de la adjudicación, luego de lo cual quedará en libertad de enajenarse; sin perjuicio de que el bien deberá constituir en patrimonio familiar toda vez que el beneficiario haya pagado la totalidad del bien

adjudicado. Esta prohibición no aplica cuando en los predios exista cobertura de servicios básicos (agua y alcantarillado).

**Artículo.759. Lotes sin poseedor.** Los lotes que, en el censo, se determine que no tienen poseedor, servirán si es factible técnicamente para completar el 15% de áreas verdes y comunales, y para la relocalización de las familias en situación de riesgo siempre y cuando presenten condiciones funcionales para destinarlo a parques o en último caso quedará como bien municipal de uso privado.

**Artículo.760. De las obras de urbanización.** Iniciado el proceso de regularización y con la ordenanza individual específica sancionada, el Gad Municipal de Tena, procederá a incorporar en su planificación las obras para la dotación de servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, capa de rodadura de las vías, veredas, bordillos, áreas verdes y comunales, y demás necesarias para que sean incluidas en sus presupuestos plurianuales, con un plazo de hasta diez años.

El valor de estas obras será cobrado a los beneficiarios como contribución especial de mejoras de acuerdo al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pudiendo descontarse de estos valores los convenios de aportes de contraparte y autogestión.

En el caso de revertirse la ordenanza de regularización los valores abonados serán compensados con la inversión realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena.

**Artículo.761. Venta directa de lotes.** - la adjudicación de este proceso a poseedores se realizará mediante venta directa sin necesidad de subasta de acuerdo con el procedimiento de valoración previsto en esta ordenanza y la ley nacional.

**Artículo.762. Ordenanza del Plan Parcial.** El Concejo Municipal según las competencias atribuidas en la Constitución y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo puede reformar los parámetros de la zonificación del PUGS en su componente urbanístico para asentamientos de hecho siempre y cuando se garantice la entrega de áreas verdes, funcionalidad y accesibilidad de cada lote a una vía La ordenanza se deberá describir los siguientes elementos:

- a.- Urbanístico. a partir de la propuesta de asignación de usos y aprovechamientos (zonificación)
- b.- Vial. Jerarquización, funcionalidad, dimensiones, direccionalidad de vías y conexiones con la red vial cantonal, provincial y nacional
- c.- Ambiental. en función de la normativa nacional ambiental vigente
- d.- De riesgo. si el asentamiento está ubicado en áreas de riesgo mitigable se establecerá las medidas de mitigación pertinentes.
- e.- De áreas verdes, espacio público y equipamiento. Las que asegurarán el

acceso a áreas de recreación y a un espacio público incluyente y la provisión de equipamientos para el sector.

- f.- Los demás que establece la Ley y normativa pertinente
- g.- Herramientas de gestión de suelo a aplicarse

**Artículo.763. Información falsa o adulteración de información.** En caso de existir adulteración o falsedad de la información concedida en el proceso de regularización de los asentamientos humanos de hecho, la resolución de expropiación y las ordenanzas individuales específicas de regularización serán nulas.

#### **SUBPARÁGRAFO 2 POTESTAD ADMINISTRATIVA DE PARTICIÓN**

**Artículo.764. Potestad administrativa de participación.** Cuando exista copropiedad en derechos y acciones, gananciales o derechos hereditarios en suelos en los que existan asentamientos humanos consolidados de más de diez lotes, se podrá proceder con la figura legal de la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

- a. En el plan parcial deberá constar la declaratoria del ejecutivo del municipio de inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- b. En la elaboración del plan parcial la Unidad administrativa responsable previo a la aprobación del mismo realizará un informe previo en que constará el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

La administración municipal levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

La Unidad administrativa responsable con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento emitirá el informe técnico definitivo que será el habilitante para que el alcalde una vez aprobado el Plan Parcial emita la Resolución de Adjudicación

- a. Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconformación, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;
- b. La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal.
- c. Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;
- d. Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte 326correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.

### SUBPARÁGRAFO 3 REAJUSTE DE SUELO

**Artículo.765. Reajuste de suelo.** Si el asentamiento precisa de reconfiguración de la morfología de predios, así como la reubicación de predios se podrá ocupar la figura de Reajuste de Suelo mediante plan parcial y en función de lo establecido en la ley.

### SUBPARÁGRAFO 4 PROCESO DE ADJUDICACIÓN Y TITULACIÓN

**Artículo.766. Titularización individual de los lotes.** Es la etapa mediante la cual se otorgan las escrituras individuales a los copropietarios del asentamiento regularizado. Dentro de este proceso la Municipalidad realizará, de ser necesario, el acompañamiento respectivo, a fin de que los títulos de propiedad legalmente otorgados e inscritos en el Registro de la Propiedad, sean entregados a sus beneficiarios.

### SUBPARÁGRAFO 5 DE LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

**Artículo.767. Cronograma valorado de obras.** El plan parcial deberá contener un cronograma que establezca y pormenorice las obras de infraestructura que requiera el asentamiento, así como su cuantificación en dinero, las formas de financiamiento y el plazo de ejecución de estas obras.

**Artículo.768. Garantías y recepción.** El plan parcial determinará la forma de garantías previstas en la ley que serán constituidas por los titulares del asentamiento con el fin de garantizar la construcción de las obras de infraestructura. La entidad encargada de la obra pública tendrá la responsabilidad de supervisar y fiscalizar la construcción y entrega de la obra física.

## SECCIÓN 2 PLAN PARCIAL PARA ZONAS ESPECIALES DE INTERÉS SOCIAL

**Artículo.769. Zonas Especiales de Interés Social (ZEIS).** Cuando se requiera áreas para proyectos estatales o privados nuevos de vivienda de interés social, o para reubicación de personas que están en zonas de riesgo, se podrá programar la integración zonas a suelos urbanos o rurales de expansión urbana el municipio del Gad de Tena con estos fines, bajo las siguientes reglas:

- 1.- Para suelos urbanos. - La declaratoria de Zona Especial de Interés social deberá aprobarse mediante plan parcial.
- 2.- Para asentamientos existentes hasta antes de la aprobación de esta ordenanza en suelos rurales de producción. - Se deberá aprobar mediante plan parcial y se deberá además especificar el tiempo de integración del asentamiento en suelo rural de expansión

urbana o al suelo urbano más próximo. Por excepción en este tipo de zona especial se admitirán usos de suelo y aprovechamientos propios de un asentamiento humano con la obligación de cargas urbanísticas de acuerdo a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y a la Ley Orgánica de vivienda de interés Social.

3.- Para suelos rurales de protección. - Se requerirá el informe de factibilidad del Ministerio rector de las políticas ambientales nacionales. Queda prohibido aprobar ZEIS en suelos rurales de extracción o del Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

4.- Los requisitos para aprobación de una ZEIS serán los mismos que para el plan parcial de Asentamientos Humanos contemplados en el presente título.

5.- No se permitirán asentamientos nuevos en suelo rural.

**Artículo.770. Requisitos extraordinarios para la aplicación de Zonas Especiales de Interés Social.** Además de los requisitos establecidos para la aprobación de planes parciales de asentamientos humanos se deberá presentar:

1.- La calificación del proyecto debidamente delimitado como de interés social por parte del rector nacional de las políticas de desarrollo urbano y vivienda o en su defecto la calificación del Gad municipal.

2.- La certificación del Registro de la Propiedad del Cantón Tena de que los beneficiarios no poseen bienes inmuebles en calidad de propietarios en el cantón.

3.- Se establecerá además la prohibición de enajenar de los bienes resultantes de la Zona Especial de Interés Social por 3 años, y la constitución de patrimonio familiar.

4.- La norma de uso y aprovechamiento responderá a la conformación de asentamientos humanos que en la próxima actualización ordinaria del componente estructurante deberán ser de suelo urbano o de expansión urbana, mientras tanto, y en el caso de suelos rurales extraordinariamente se podrán autorizar usos y aprovechamientos que respondan a este tipo de asentamientos, sin modificar la clasificación de suelo.

**Artículo.771. Informes preliminares.** De cumplir con los requisitos establecidos en el artículo precedente, la Dirección de Gestión de Territorio revisará el proyecto de Plan Parcial y de Urbanización y valorará la normativa de zonificación propuesta para el plan parcial, así **como** solicitará informes favorables de las dependencias administrativas municipales encargadas de los componentes ambientales, viales y de servicios de infraestructura.

Con las conformidades respectivas, la Dirección de Gestión de Territorio procederá a elaborar un informe técnico que contendrá la propuesta del Plan parcial y de la Urbanización y correrá traslado al Procurador Síndico a fin de que emita su informe legal de procedencia, caso contrario procederá a la devolución del trámite.

**Artículo.772. Conocimiento de la Comisión de Concejo pertinente.** Con los informes técnico y legal el Director de Gestión de Territorio enviará un oficio para conocimiento de la Comisión de Concejo pertinente a fin de que la conozca y debata y de ser el caso favorable lo ponga en consideración del pleno del Concejo Municipal.

**Artículo.773. Ordenanza del Plan Parcial.** Es potestad del Concejo Municipal reformar los parámetros de la zonificación del PUGS para asentamientos de hecho siempre y cuando se garantice la entrega de áreas verdes, funcionalidad y accesibilidad de cada lote a una vía y que lotes mínimos no sean menores a 80 metros de superficie, estos cambios de zonificación se los realizarán a partir de la aprobación de un plan parcial. En este documento se deberá pormenorizar los siguientes componentes:

- a.- Urbanístico. a partir de la propuesta de asignación de usos y aprovechamientos (zonificación)
- b.- Vial. Jerarquización, funcionalidad, dimensiones, direccionalidad de vías y conexiones con la red vial cantonal, provincial y nacional
- c.- Ambiental. en función de la normativa nacional ambiental vigente
- d.- De riesgo. si el asentamiento está ubicado en áreas de riesgo mitigable se establecerá las medidas de mitigación pertinentes.
- e.- De áreas verdes, espacio público y equipamiento. Las que asegurarán el acceso a áreas de recreación y a un espacio público incluyente y la provisión de equipamientos para el sector.
- f.- Los demás que establece la Ley y normativa pertinente

## **LIBRO VII DEL RÉGIMEN SANCIONADOR**

### **TÍTULO PRIMERO DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES EN GENERAL**

#### **CAPÍTULO I GENERALIDADES**

**Artículo.774. Procedimiento sancionador.** En el procedimiento administrativo sancionador se garantizará el debido proceso y la tutela efectiva y expedita de los derechos establecidos en la Constitución y la ley, se efectuará la debida separación entre la función instructora y la sancionadora, garantizando que su función corresponda a servidores públicos distintos.

**Artículo.775. Motivación.** Las resoluciones de los órganos competentes 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.

**Artículo.776. Contradicción.** Las pruebas debidamente presentadas y admitidas dentro del procedimiento administrativo sancionador tendrán valor, si se garantiza su

contradicción en el momento oportuno. Para este propósito la práctica de las diligencias dispuestas por la administración pública será notificada a la persona interesada a fin de que ejerza su derecho de defensa.

**Artículo.777. Prueba pericial y testimonial.** Cuando en el procedimiento se aporten testimonios o informes periciales se garantizará el derecho a contra interrogarlos. Para el efecto, la administración pública convocará a una audiencia dentro del periodo de prueba.

Los testimonios e informes periciales se aportarán al procedimiento administrativo por escrito mediante declaración juramentada agregada a un protocolo público. El contra interrogatorio deberá registrarse mediante medios tecnológicos adecuados.

**Artículo.778. Medios de prueba.** En el procedimiento administrativo sancionador son admisibles todos los medios de prueba permitidos en la ley.

## **CAPÍTULO II** **PRINCIPIOS DE LA POTESTAD SANCIONADORA**

**Artículo.779. Principios generales.** En el procedimiento administrativo sancionador establecido en la presente ordenanza, se garantizará la aplicación de los principios establecidos en la Constitución y la ley.

**Artículo.780. Principios procesales.** Se garantizará el derecho a la tutela efectiva y expedita, seguridad jurídica y el derecho al debido proceso, de acuerdo al sistema procesal establecido en la Constitución y la ley.

**Artículo.781. Principio de inocencia.** La persona interesada será considerada como inocente y tratada como tal, mientras no se ejecutoríe el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador, en el que se determine su responsabilidad.

**Artículo.782. Principios de imparcialidad e independencia.** El órgano competente en el procedimiento administrativo sancionador gozará de independencia interna y externa. Además, se garantizará su imparcialidad y la debida separación entre el órgano instructor y sancionador.

**Artículo.783. Principio de proporcionalidad.** En la aplicación de sanciones mediante acto administrativo, se garantizará la debida proporcionalidad entre las infracciones y las sanciones establecidas en la presente ordenanza.

**Artículo.784. Doble juzgamiento.** Ninguna persona podrá ser juzgada ni sancionada más de una vez en los casos en los que se aprecie identidad de sujeto, objeto y causa.

No se podrá iniciar otro procedimiento administrativo sancionador, cuando la autoridad competente haya emitido el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador y este haya causado efecto.

Cuando el acto administrativo ha causado efecto, adquiere permanencia en la vía administrativa, por haber quedado firme y haber pasado en autoridad de cosa juzgada, de acuerdo a la identidad de sujeto, objeto y causa.

No existe doble juzgamiento cuando en un mismo procedimiento se determina la materialidad de varias infracciones y su consecuente responsabilidad por el cometimiento de cada una de ellas.

No se podrá iniciar un procedimiento administrativo sancionador, cuando exista otro procedimiento sancionador con identidad de sujeto, objeto y posible infracción en curso. De ser el caso, la persona interesada podrá alegar litispendencia como excepción, con lo cual, una vez comprobada se ordenará su archivo.

La responsabilidad administrativa por el cometimiento de las infracciones establecidas en la presente ordenanza, son independientes de la responsabilidad civil o penal, a la que hubiere lugar de ser el caso.

**Artículo.785. Indicios de infracción.** Cuando en cualquier fase del procedimiento administrativo sancionador, los órganos competentes consideren que existen elementos de juicio indicativos de la existencia de otra infracción, para cuyo conocimiento y resolución no sean competentes, estarán obligados a comunicar este particular a la entidad u órgano competente, sin perjuicio de resolver y aplicar la sanción administrativa respectiva.

**Artículo.786. Modificación de la determinación inicial.** Si el órgano instructor, en la ejecución de su actuación, encuentra indicios que conlleven a la modificación de la determinación inicial de los hechos, de su posible calificación, de las sanciones imponibles o de las responsabilidades susceptibles de sanción, expedirá un nuevo acto administrativo de inicio del procedimiento administrativo sancionador, para lo cual, dispondrá la reproducción íntegra de las actuaciones efectuadas y ordenará el archivo del procedimiento que le precede.

Tanto la modificación de los hechos, calificación, sanción o responsabilidad, como el nuevo acto administrativo de inicio, serán notificados a la persona interesada en el término de tres días.

**Artículo.787. Del cometimiento de varias infracciones.** Cuando por el cometimiento de varias infracciones autónomas e independientes unas de otras, que le sean atribuibles a la misma persona, la sanción por el cometimiento de cada una de ellas, se podrá acumular hasta por un máximo del doble de la infracción más grave cometida.

Cuando una persona cometa varias infracciones subsumibles a la misma conducta, se aplicará la pena atribuible a la infracción más grave.

## CAPÍTULO III DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

### SECCIÓN 1 INFRACCIONES Y SANCIONES EN HABILITACIÓN DE SUELO

#### **Artículo.788. Infracciones graves y sanciones.**

1. Sin perjuicio de las acciones civiles y penales a que tuvieran lugar, constituye infracción grave y será sancionadas con una multa equivalente al avalúo del terreno actualizado por el GAD del cantón Tena, la o las personas que de hecho realicen fraccionamientos, subdivisiones o urbanizaciones sin autorización municipal.
2. Las personas que siendo propietarios de derechos y acciones finquen en un área determinada sus derechos y este hecho constituya división física del predio, o utilicen cerramientos o intervengan con cualquier proceso de parcelación el terreno de copropiedad sin autorización municipal serán sancionados con una multa equivalente al avalúo del terreno actualizado por el GAD del cantón Tena. Se deberá cumplir en todos los casos el lote mínimo para partición de derechos y acciones.
3. Los propietarios o intermediarios que comercialicen lotes en subdivisión o fraccionamiento que no hayan obtenido permisos o autorizaciones municipales serán sancionados con una multa de cien salarios básicos unificados de los trabajadores en general.
4. Las personas responsables de la obra y el propietario que no presenten el informe aprobatorio de finalización de la edificación, incurrirán en infracción grave.

**Artículo.789. Correctivos.** Sin perjuicio de las sanciones establecidas en el artículo anterior, el o los propietarios que de hecho hayan fraccionado el suelo sin autorización municipal, podrán solicitar las licencias de subdivisión establecidas en el presente Código, siempre y cuando cumplan las condiciones urbanísticas que en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, o sus planes complementarios se establecen, con inclusión de los porcentajes obligatorios para áreas de cesión y vías, así como con el pago de la multa establecida.

#### **Artículo.790. Infracciones leves y sanciones.** Serán infracciones leves las siguientes:

1.- Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa de diez por ciento de un salario básico unificado de los trabajadores en general, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar y de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras de urbanización o fraccionamientos en general.
- b. Obstaculizar o no permitir el control municipal

- c. Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros sin autorización municipal
  - d. No notificar a la Dirección de Gestión del Territorio el inicio y finalización de ejecución de obras.
  - e. No publicitar en la obra: el número y fecha de la licencia urbanística respectiva, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras.
- 2.- Constituye infracción leve y se sanciona con la multa equivalente a cincuenta salarios básicos unificados, quienes habiendo obtenido autorización para subdividir el suelo no la hayan cumplido en las condiciones establecidas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, o sus planes complementarios. El pago de la multa no legaliza lo subdividido ilegalmente. Se puede remediar esta conducta si el proceso de subdivisión se reforma y se somete a lo establecido en los planes y quien haya procedido a edificar sin licencia urbanística emitida por la autoridad competente

**Artículo.791. Correctivos.** Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por iniciativa pública municipal, para lo cual la comisaría municipal dispondrá a la dirección de obras públicas efectúe los actos de remediación pertinente en un plazo máximo de 8 días término, la Dirección Financiera establecerá las acciones respectivas tendientes al cobro de los costos generados por los procedimientos correctivos. La procuraduría síndica garantizará las acciones legales correspondientes con el fin de hacer efectiva la aplicación de este artículo. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

**Tabla:** Correctivos de infracciones leves

Infracción	Plazo para remediaciόn (días)	Correctivo
a) Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras	15 días de notificado	Presentación de la ampliación del plazo
b) Obstaculizar el control municipal	Inmediato	Permitir el control
c) Ocupación del espacio público con equipos, materiales y/o escombros	Inmediato	Desocupación del espacio público
d) No notificar a la Dirección de Gestión del Territorio de Gestión inicio y finalización de ejecución de obras	Inmediato	Notificación
e) No publicitar en la obra: el número y fecha de la licencia urbanística de habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.	3 días de notificado	Presentar licencia y publicitar la obra en rótulo

## SECCIÓN 2

### INFRACCIONES Y SANCIONES EN EDIFICACIÓN

**Artículo.792. Infracciones graves sancionadas con cien salarios básicos unificados.**

Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cien salarios básicos unificados, sin perjuicio de los correctivos a que hubiere lugar, quienes hayan ejecutado obras de infraestructura, edificación o construcción:

- a) Sobre áreas de riesgo y protección;
- b) Sin observar las especificaciones estructurales licenciadas y constantes en las NEC, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;
- c) Excavando, sin cumplir con las condiciones de estabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional, y este acto suponga un posible daño a los bienes o personas;
- d) Causando daños o demolición de edificaciones patrimoniales o protegidas.

**Artículo.793. Correctivos.** Sin perjuicio de la multa establecida en el artículo anterior para estas infracciones y si el propietario desea continuar con el proceso de construcción y el tipo de infracción lo permite, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor, en cuyo caso se cobrará el valor correspondiente de la multa y se aplicarán los correctivos de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

**Tabla:** Correctivos de infracciones en edificación

Infracción	Plazo para correctivo (días)	Correctivo
a) Edificar sobre fajas de protección de quebradas y ríos	N/A	Derrocamiento de áreas construidas sobre faja de protección
b) Construir sin observar las especificaciones estructurales licenciadas y constantes en las NEC, sin perjuicio de las acciones legales a las que hubiere lugar;	30 días para cronograma de remediación	Cumplir con las normas técnicas
c) Excavar creando condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes por inobservancia de condiciones y especificaciones técnicas y de seguridad establecidas en la normativa local y nacional	30 días desde notificado	Remediación
d) Demolición de edificaciones patrimoniales. Sin autorización municipal sin perjuicio de otras acciones judiciales. Daño a edificaciones protegidas.	30	Restituir el bien y/o subsanar los daños ocasionados.

**Artículo.794. Infracciones graves sancionadas con cincuenta salarios básicos unificados.** Constituyen infracciones graves y serán sancionadas con una multa equivalente a cincuenta salarios básicos, las siguientes:

- a) Edificar sin cumplir con las construcciones y dotación de áreas verdes o comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional;
- b) Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal;
- c) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional;
- d) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente;
- e) Edificar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional;
- f) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente;
- g) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional;
- h) Adosar cuando la norma urbanística no lo permita;
- i) Construir en el predio excedentes edificados de lo que permite la norma urbanística contenida en el PUGS para el Polígono de Intervención Territorial sea en COS, o COS TOTAL.
- j) Edificar sin dotar del número de estacionamientos establecido en la norma urbanística.

**Artículo.795. Correctivos.** Además de la multa establecida en el artículo anterior, para estas infracciones graves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

**Tabla:** Correctivos de las infracciones graves

Infracción	Plazo para correctivo (días) desde la notificación	Correctivo
a) Edificar sin cumplir con las áreas comunales mínimas exigidas por la normativa local y nacional.	30	Remediación y construcción.
b) Edificar sin respetar los retiros determinados en la zonificación respectiva, excepto en los casos permitidos por la normativa municipal, o incumplir los	30	Derrocamiento de áreas construidas en exceso

requerimientos para cubiertas livianas sobre losas.		
c) Edificar sin cumplir con la altura libre mínima de entrepiso exigida por la normativa local y nacional	30	Derrocamiento
d) No contar con ascensores en los casos exigidos por la normativa local y nacional correspondiente	N/A	Remediación y colocación
e) Edificar o urbanizar sin respetar las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional	60	Remediación
f) Continuar con las obras de construcción a pesar de las medidas preventivas dictadas por autoridad competente	N/A	Caducidad de la licencia y derrocamiento
g) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público o comunal exigidas en la normativa local y nacional	30	Remediación o derrocamiento si aplica
h) Adosar cuando la norma urbanística no lo permita;	60	Demolición y Remediación
i) Construir en el predio excedentes edificados de lo que permite la norma urbanística contenida en el PUGS para el Polígono de Intervención Territorial sea en COS, o COS TOTAL	60	Demoler lo construido en exceso
j) Edificar sin dotar del número de estacionamientos establecido en la norma urbanística	60	Remediación

Si de concedido el plazo para remediar no se efectuare las acciones, se procederá a la suspensión definitiva de la licencia, a la sustanciación del debido proceso, en la que en resolución se ordenará la caducidad por parte de la Autoridad que la otorgó. Si el plazo para remediar, no fuese cumplido por tiempos imputables a la administración municipal, la misma establecerá un nuevo plazo.

**Artículo.796. Infracción leve sancionada con cinco salarios básico unificados.**  
Constituye infracción leve y será sancionada con 5 salarios básicos:

a) Edificar sin licencia urbanística emitida por la autoridad competente.

**Artículo.797. Correctivos.** Además de la multa establecida en el artículo anterior, para esta infracción se podrá reanudar la obra con el siguiente correctivo:

a) Edificar sin licencia urbanística emitida por la autoridad competente.	60	Obtener la licencia, la que deberá cumplir en obra los requisitos de los determinantes urbanísticos contemplados en el PUGS y sus instrumentos complementarios
---	----	--

**Artículo.798. Infracciones leves sancionadas con el 20% de un salario básico unificado.** - Constituyen infracciones leves y serán sancionadas con una multa equivalente al 20% de un salario básico unificado, las siguientes:

- a) No publicitar en la obra: el número y fecha de la licencia urbanística de edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable del proceso constructivo y del fiscalizador de ser el caso.

Se remediará la presente infracción colocando el letrero en un plazo no mayor de 15 días si hay reincidencia se sancionará con el máximo de la pena para las infracciones leves.

**Artículo.799. Infracciones leves sancionadas con ocho salarios básicos unificados.** Serán sancionados con la pena de 8 salarios básicos:

- a) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa;
- b) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa;
- c) Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa y aprobado en planos;
- d) Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa y aprobado en los planos.
- e) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados
- f) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional; y,
- g) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.

Cuando en el proceso sancionador se ponga en conocimiento de una posible infracción, el juzgador deberá citar claramente la norma jurídica legal nacional, o local, que haya sido transgredida, y enmarcar estos actos dentro de las infracciones establecidas en la ley o esta ordenanza, conforme los principios de la potestad sancionadora de la Sección Segunda de este Libro.

**Artículo.800. Correctivos.** Además de la multa determinada en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GAD del cantón Tena, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a la siguiente tabla:

**Tabla:** Correctivos para infracciones leves

Infracción	Plazo para remediación (días) de la notificación	Correctivo
a) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en puertas y accesos peatonales y/o vehiculares exigidas en la normativa	30	Remediación o derrocamiento si aplica
b) Edificar sin cumplir con las dimensiones mínimas en los pozos de iluminación y ventilación según lo exigido en la normativa	30	Remediación o derrocamiento si aplica
c) Edificar sin cumplir con las dimensiones y especificaciones de gradas comunales o de uso público de acuerdo a lo exigido en la normativa;	30	Remediación o derrocamiento si aplica
d) Edificar sin cumplir con las dimensiones internas mínimas en espacios habitables según lo establecido en la normativa;	30	Remediación o derrocamiento si aplica
f) Edificar sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes	60	Remediación
g) Edificar sin cumplir con el número mínimo de estacionamientos requerido en la normativa local y nacional	30	Remediación
h) Edificar sin cumplir con las normas locales y nacionales de accesibilidad universal.	30	Remediación

**Artículo.801. Infracciones leves sancionadas con cuatro salarios básico unificados.**

- a) Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;
- b) Ocupar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;
- c) No notificar a la Dirección de Gestión del Territorio el inicio y finalización de ejecución de obras.
- d) Incumplir cronograma de obras
- e) No construcción de cerramientos en lotes

**Artículo.802. Correctivos.** Los correctivos para infracciones leves son los siguientes:

**Tabla:** Correctivos para infracciones leves

Infracción	Plazo para remediación (días) de la notificación	Correctivo
a) Incumplir con el radio mínimo de curvatura en cerramientos de lotes;	30	Remediar
b) Ocupar sin autorización el espacio público o la propiedad privada de terceros;	30	Suspensión de trabajos u obtención de permisos respectivos
c) No notificar a la Dirección de Gestión del Territorio el inicio y finalización de ejecución de obras	30	Notificación.
d) Incumplir cronograma de obras	30	Presentación de nuevo cronograma
e) No construcción de cerramientos en predios	60	Construcción de cerramiento

**Artículo.803. Informe técnico.** La Unidad Operativa de Comisaría Municipal previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a la dirección municipal correspondiente, u a otra entidad administrativa municipal, las mismas que tienen la obligación de presentar los documentos requeridos dentro de los términos y plazos establecidos por esta autoridad de control, siendo responsables directos de omisión por la extemporaneidad de la entrega de la información.

**Artículo.804. Caducidad.** En todos los casos establecidos en este título y en el caso de reincidencia o negativa de cumplir el correctivo establecido por la autoridad sancionadora, el Comisario de uso y Ocupación de Suelo solicitará a la autoridad otorgante de la licencia proceda con la caducidad de la misma.

### SECCIÓN 3 INFRACCIONES Y SANCIONES EN OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

**Artículo.805. Infracciones leves.** Constituye infracción leve la colocación de publicidad exterior que no hayan cumplido con los requisitos de la norma, o con la obtención de la respectiva autorización, el responsable será sancionado con una multa de 2 salarios básicos unificados. La reincidencia en la obtención de los permisos será sancionada con la multa de 5 salarios básicos.

**Artículo.806. Correctivos.** Además de la multa establecida en el artículo anterior, se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

El acto administrativo sancionatorio se notificará al administrado, previniéndole de retirar la Publicidad Exterior en el plazo de cinco días, contados desde la fecha de la notificación. En el caso de incumplimiento, el Municipio procederá al desmontaje a costa del

administrado que deberá abonar los gastos correspondientes además de transporte y almacenamiento. Los costos de desmontaje serán determinados por la Dirección de Desarrollo Vial y Obras Públicas, de acuerdo con el análisis de precios unitarios.

En caso de que los propietarios no hayan procedido al retiro de dichas estructuras embodegadas en el plazo de treinta días desde el desmontaje, los mismos serán declarados en abandono procedimiento del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena a dar de baja de conformidad con los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

**Artículo.807. Vencimiento de permisos de ocupación.** Las personas naturales y jurídicas que mantuvieren instaladas estructuras publicitarias de los tipos que regula esta Ordenanza, deberán con 30 días de anticipación al terminar el año fiscal, manifestar su interés para renovar la ocupación del sitio por un año más; pudiendo renovarse hasta por un máximo de 5 años. Una vez vencido este plazo, indefectiblemente la ubicación será declarada en disponibilidad; de no manifestar su interés en el plazo concedida.

De no manifestar su interés en el plazo concedido, se le notificará a través de la Unidad Operativa de Comisaría Municipal para que proceda al retiro de la estructura, para lo cual contará con un plazo de 15 días. Si vencido este plazo, no se hubiese retirado la estructura, ésta será retirada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena e imputada al valor de los costos del retiro.

En caso de incumplimiento del retiro de la publicidad exterior ubicada tanto en espacios públicos como privados, se dispondrá el retiro de los elementos a costo y riesgo del titular; pudiendo permanecer en las bodegas municipales por un tiempo máximo de treinta días, contados desde la fecha del retiro, al cabo de los cuales serán dados de baja y se podrá disponer libremente.

**Artículo.808. Informe Técnico.** La Unidad Operativa de Comisaría Municipal previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a la dirección municipal correspondiente, u a otra entidad administrativa municipal, las mismas que tienen la obligación de presentar los documentos requeridos dentro de los términos y plazos establecidos por esta autoridad de control, siendo responsables directos de omisión por la extemporaneidad de la entrega de la información.

**Artículo.809. Infracción leve por limpieza de lotes.** las personas que no realicen la limpieza y mantenimiento de los predios urbanos con o sin cerramientos serán sancionados con una multa equivalente al 20% del salario básico unificado, y la obligación de limpieza.

#### SECCIÓN 4

#### INFRACCIONES Y SANCIONES EN OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PARA INSTALACIÓN Y USO DE INFRAESTRUCTURA PARA LA PROVISIÓN DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES

**Artículo.810. Infracción leve.** Constituyen infracciones leves: que serán sancionada con una multa equivalente a cincuenta remuneraciones básicas, las siguientes:

- a) La instalación y uso de infraestructura que no cuente con la Licencia.
- b) La infraestructura que produzca algún accidente o siniestro que afecte a terceros, que sea imputable al prestador del Servicio de telecomunicaciones SMA
- c) No contar con las debidas medidas de seguridad o señalización.
- d) La reincidencia de infracciones.

**Artículo.811. Correctivos.** Además de la multa establecida en el artículo anterior, para las infracciones leves se deberán realizar correctivos a cargo del infractor o por el GAD del cantón Tena, en cuyo caso se cobrará al infractor el valor correspondiente. Los correctivos se aplicarán de acuerdo a lo establecido en la siguiente tabla:

**Tabla:** Correctivos para infracciones leves

Infracción	Plazo para correctivo (días)	Correctivo
a) La instalación y uso de infraestructura que no cuente con la licencia.	30	Obtención de licencia /Derrocamiento /desmontaje
b) La infraestructura que produzca algún accidente o siniestro que afecte a terceros, que sea imputable al prestador del Servicio de telecomunicaciones SMA	inmediato	Derrocamiento /desmontaje sin perjuicio de acciones civiles o penales de privados
c) No contar con las debidas medidas de seguridad o señalización	10 días	Instalación de medidas de seguridad
d) La reincidencia de infracciones de seguridad o señalización	inmediato	Derrocamiento /desmontaje

**Artículo.812. Informe Técnico.** La Unidad Operativa de Comisaría Municipal previamente a disponer los correctivos correspondientes deberá solicitar un informe preceptivo a la dirección municipal correspondiente , u a otra entidad administrativa municipal, las mismas que tienen la obligación de presentar los documentos requeridos dentro de los términos y plazos establecidos por esta autoridad de control, siendo responsables directos de omisión por la extemporaneidad de la entrega de la información.

## SECCIÓN 5

### PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SANCIONADOR

**Artículo.813. Procedimiento y sujeción.** El procedimiento administrativo sancionador será el que contempla el Código Orgánico Administrativo, por lo tanto, la Unidad Operativa de Comisaría Municipal atenderá a estas normas para asegurar el debido proceso.

**Artículo.814. Medidas cautelares.** El órgano administrativo sancionador competente de oficio o a petición de la persona interesada, podrá ordenar medidas cautelares, pudiéndose adoptar las siguientes:

1. Clausura provisional o definitiva de establecimientos o de obras.
2. Suspensión provisional o definitiva de la actividad.
3. Desalojo de personas.
4. Limitaciones o restricciones de acceso.
5. Colocación de sellos de clausura.
6. Demolición parcial o total de obras, edificios o instalaciones.
7. Otras previstas en la ley.

## SECCIÓN 6 EJECUCIÓN COACTIVA

### PARÁGRAFO 1 GENERALIDADES

**Artículo.815. Titular de la potestad de ejecución coactiva.** El tesorero es el funcionario recaudador del GAD del cantón Tena, y será el responsable de los procedimientos de ejecución coactiva.

El ejercicio de la potestad de ejecución coactiva una vez que se ha declarado prescrito, acarreará la baja del título de crédito.

La caducidad del procedimiento de ejecución coactiva acarreará la baja del título de crédito.

**Artículo.816. De los títulos de crédito.** Los valores establecidos en la resolución del procedimiento administrativo sancionador por concepto de multas, se emitirán como títulos de crédito, para que su cobro sea ejecutado mediante el procedimiento de ejecución coactiva previsto en esta ordenanza.

**Artículo.817. Requisitos.** Cuando se requiera emitir títulos de crédito por obligaciones a favor del GAD del cantón Tena, se deberá verificar que estos reúnan los siguientes requisitos:

1. Designación de la administración pública acreedora e identificación del órgano que lo emite.
2. Identificación de la o del deudor.
3. Lugar y fecha de la emisión.
4. Concepto por el que se emite con expresión de su antecedente.
5. Valor de la obligación que represente.
6. La fecha desde la cual se devengan intereses.
7. Liquidación de intereses hasta la fecha de emisión.

8. Firma autógrafa o en facsímil del servidor público que lo autorice o emita, salvo en el supuesto de títulos de emisión electrónica, en cuyo caso, la autorización para su expedición se verificará de manera previa dentro del procedimiento administrativo pertinente.

La falta de alguno de los requisitos previstos en este artículo causa la nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad acarrea la baja del título de crédito.

## **PARÁGRAFO 2 PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN COACTIVA**

**Artículo.818. Requerimiento de pago.** En el acto administrativo que ponga fin al procedimiento administrativo sancionador, en el que se declare o que constituya una obligación dineraria, en el que se haya contado con el deudor, el órgano a cargo de la resolución requerirá por escrito que la o el deudor pague voluntariamente dicha obligación, dentro del término de diez días contados desde la fecha de su notificación, previniéndole que, de no hacerlo, se procederá inmediatamente con el procedimiento de ejecución coactiva.

**Artículo.819. Orden de pago inmediato.** Vencido el término para el pago voluntario, el órgano ejecutor emitirá la orden de pago inmediato y dispondrá, que la o el deudor o sus garantes o ambos, paguen la deuda o dimitan bienes dentro del término de tres días, contados desde el día siguiente en el que se efectuó la notificación, previniéndoles que, de no hacerlo, se embargarán bienes equivalentes al total de la deuda por el capital, intereses y costas.

**Artículo.820. Notificación de la orden de pago.** La notificación de la orden de pago inmediato se efectuará, en el término máximo de tres días, contados a partir de la fecha en que venció el plazo para efectuar el pago voluntario.

**Artículo.821. Procedimiento coactivo.** El procedimiento coactivo se ejercerá aparejando el respectivo título de crédito, que se respaldará en títulos ejecutivos; catastros y cartas de pago legalmente emitidos; asientos de libros de contabilidad, registros contables; y, en general, en cualquier instrumento público que pruebe la existencia de la obligación.

El funcionario recaudador no podrá iniciar el procedimiento coactivo, sino fundado en la orden de cobro, general o especial, legalmente transmitida por la autoridad correspondiente. Esta orden de cobro lleva implícita para el funcionario recaudador, la facultad de proceder con el ejercicio del procedimiento coactivo.

**Artículo.822. Proceso ordinario de impugnación.** No cabe impugnación en vía administrativa contra el acto administrativo que se origine a partir del requerimiento a la o al deudor para el pago voluntario de la obligación de la que se trate, salvo en los supuestos taxativamente determinados en el Código Orgánico Administrativo.

El único medio de impugnación de un acto administrativo expedidos con ocasión del procedimiento de ejecución coactiva es el ejercicio de la acción contenciosa ante los tribunales competentes, en razón de la materia, en los casos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

**Artículo.823. Fuente y título de las obligaciones ejecutables.** El GAD del cantón Tena, es titular de los derechos de crédito originados en:

1. Acto administrativo cuya eficacia no se encuentra suspendida de conformidad con este Código.
2. Títulos ejecutivos.
3. Cualquier otro instrumento público del que conste la prestación dineraria a su favor.

**Artículo.824. Oposición al procedimiento de ejecución coactiva.** La o el deudor únicamente puede oponerse al procedimiento de ejecución coactiva, mediante la interposición oportuna de una demanda de excepciones ante las o los juzgadores competentes y de acuerdo a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

### PARÁGRAFO 3 EJECUCIÓN FORZOSA

**Artículo.825. Ejercicio.** En el ejercicio de los medios de ejecución forzosa se empleará únicamente, cuando el destinatario del acto administrativo no cumpla voluntariamente con la obligación derivada del mismo.

**Artículo.826. Aplicación.** Para la aplicación de los medios de ejecución forzosa se deberán respetar los derechos constitucionales de las personas y garantizar el principio de proporcionalidad entre la infracción cometida y la respectiva sanción, aplicando de manera principal, el medio menos gravoso para el cumplimiento del acto administrativo.

**Artículo.827. Medios de ejecución forzosa.** El acto administrativo se ejecuta a través de los siguientes medios:

1. Ejecución sobre el patrimonio.
2. Ejecución sustitutoria.
3. Multa compulsoria.
4. Coacción sobre las personas.

**Artículo.828. Ejecución sobre el patrimonio.** Si en virtud del acto administrativo, la persona ejecutada debe satisfacer una determinada cantidad de dinero, se seguirá el procedimiento de ejecución coactiva previsto en la presente ordenanza.

**Artículo.829. Ejecución sustitutoria.** Cuando se trate de acto administrativo que implique una obligación de hacer que pueda ser realizado por persona distinta de la obligada, las administraciones públicas, por sí o a través de otros, pueden ejecutar en forma sustitutoria, los actos que la obligada no ha cumplido.

La persona obligada debe pagar los gastos generados por esta actividad de ejecución, con un recargo del 20% más el interés legal hasta la fecha del pago y la indemnización por los daños derivados del incumplimiento de la obligación principal.

**Artículo.830. Multa compulsoria y clausura de establecimientos.** El GAD del cantón Tena, puede imponer multas compulsorias, así como clausurar establecimientos, a efecto de exigir el cumplimiento del acto administrativo. Estas multas se aplicarán de forma proporcional y progresiva hasta lograr el cumplimiento efectivo del acto administrativo.

Ni las multas compulsorias, ni la clausura podrán considerarse como sustitución del acto administrativo por ejecutarse.

La multa compulsoria es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas.

**Artículo.831. Compulsión sobre las personas.** El acto administrativo, que imponga una obligación de no hacer o de soportar, de ser el caso y motivadamente puede ser ejecutado por compulsión directa en los casos en que la ley lo autorice, con el debido respeto a la dignidad de la persona ejecutada y los derechos reconocidos en la Constitución.

## SECCIÓN 7 RÉGIMEN ESPECIAL

**Artículo.832. Allanamiento.** Si para la ejecución del acto administrativo es necesario entrar en el domicilio del administrado sobre quien pesa un acto administrativo resolutorio, las administraciones públicas deben obtener el consentimiento del mismo o la respectiva autorización judicial.

No podrán realizarse allanamientos en el domicilio o el lugar donde la persona desarrolle su actividad familiar, comercial o laboral, sino en virtud de orden del juzgado competente, con arreglo a las formalidades y motivos previamente definidos en la ley.

El allanamiento se podrá realizar única y exclusivamente cuando, el acto administrativo que resuelve el procedimiento administrativo sancionador, haya causado estado y como consecuencia del incumplimiento voluntario de la obligación por parte del infractor, se hubiera obtenido la orden de allanamiento, previo a la realización del procedimiento pertinente ante el juez competente.

**Artículo.833. Demolición.** La administración pública podrá ordenar como medida cautelar o en resolución, la demolición total o parcial del inmueble, como consecuencia del incumplimiento del ordenamiento jurídico por parte del administrado y con fundamento en el principio de tipicidad establecido en la ley.

Para que la demolición sea procedente, es necesario cumplir con los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

La demolición será excepcional, y se ordenará mediante acto administrativo motivado, cuando otros mecanismos no garanticen el cumplimiento de la resolución.

## **SECCIÓN 8 CADUCIDAD Y PRESCRIPCIÓN DE LA POTESTAD SANCIONADORA**

**Artículo.834. Caducidad.** - La potestad sancionadora del GAD del cantón Tena, caduca cuando no se ha concluido el procedimiento administrativo sancionador, en los plazos y casos previstos en el Código Orgánico Administrativo.

**Artículo.835. Prescripción del ejercicio de la potestad sancionadora.** - El ejercicio de la potestad sancionadora prescribe el Código Orgánico Administrativo

## **DISPOSICIONES DEROGATORIAS**

**PRIMERA.** - Cualquier disposición de este Código tiene prevalencia sobre otras Ordenanzas generales que aborden los contenidos de la presente ordenanza, salvo contenidos explícitos del PDOT o PUGS.

**SEGUNDA.** - Se derogan los artículos 36 y 37 de la Ordenanza 089 "PRIMERA REFORMA ORDENANZA QUE REGULA FUNCIONAMIENTO DE ESTABLECIMIENTOS PARA EL EXPENDIO Y CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS DEL CANTÓN TENA". Y aplicar lo establecido en el Acuerdo Ministerial No. 0067 o lo que establezca para el efecto ministerio de Gobierno.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Se autoriza a la Dirección de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgos, establezca normativa y resoluciones de requisitos y procedimientos administrativos para la complementación y correcta aplicabilidad de la presente ordenanza.

**SEGUNDA.** - Para el arrendamiento de futuras infraestructuras físicas municipales a los prestadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones, para el tendido, despliegue, instalación, soporte y complemento de sus redes públicas de telecomunicaciones, se establecerá el mismo procedimiento estipulado en la presente ordenanza.

"El canon de arrendamiento de las futuras infraestructuras físicas municipales será calculado con base en el análisis de liquidación económica de la ejecución de los proyectos,

considerando los valores de: costos de construcción, costos administrativos, de operación y mantenimiento y periodo de retorno de la inversión.”

**TERCERA.** - El director de Gestión de Territorio queda expresamente delegado a dictar resolución administrativa que regule los plazos, flujos administrativos de procesos y requisitos específicos para la eficiente aplicación de la presente ordenanza en especial para definir los condicionantes detallados del plan parcial y la expropiación especial, así como los detalles para los documentos técnicos que deban presentarse.

**CUARTA.** - Los asentamientos humanos que se organicen luego de la expedición de la presente Ordenanza, se someterán al procedimiento ordinario de Urbanizaciones o subdivisión en función del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

**QUINTA.** - A efectos de garantizar el cumplimiento de la presente Ordenanza, que posee el carácter de excepcional, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Tena, a través del Comisario Municipal, realizarán un permanente y exhaustivo control que impida la proliferación de futuros asentamientos a efectos de garantizar una adecuada planificación cantonal.

La Comisaría Municipal en el ámbito de su competencia, iniciará los procedimientos administrativos sancionadores a quienes han iniciado construcciones sin contar con la autorización municipal, pudiendo disponer el derrocamiento de las mismas.

**SEXTA.** - Los asentamientos humanos de hecho y consolidados inferiores a 10 lotes se sujetarán a lo establecido en el artículo 470 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y al Plan de Uso y Gestión del cantón.

**SÉPTIMA.** - En caso de que los representantes de los asentamientos beneficiados con el proceso de regularización, decidan instaurar acciones legales contra quienes hayan sido presuntos responsables de estafas por la venta de lotes, el Municipio a través de las instancias pertinentes brindará apoyo y asistencia legal a través de procuraduría síndica.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** - Los procesos de aprobación de planos que hayan sido iniciados antes de la vigencia de la presente ordenanza culminarán los procesos con la norma con la que empezaron, y deberán conseguir su aprobación o permiso en el plazo máximo de 6 meses, salvo contrario caerán en caducidad y deberán iniciar nuevamente sus procedimientos de licenciamiento con la nueva normativa,

**SEGUNDA.** - Las lotizaciones, urbanizaciones y procesos de habilitación de suelo aprobadas con anterioridad a la presente ordenanza culminarán sus procesos de construcción o urbanización en los plazos contenidos en los respectivos permisos, en caso de no establecerse este tiempo deberán culminar sus obras en un plazo de un año desde la vigencia de la presente ordenanza, caso contrario operará la caducidad.

**TERCERA.** - Las construcciones que empezaron sus procesos edificatorios con fecha anterior a la vigencia de la presente ordenanza terminarán sus procesos en los tiempos previstos en los permisos, si no se contemplaron tendrán un plazo de dos años, caso contrario el permiso estará en caducidad.

**CUARTA.** - La Dirección de Planificación tendrá un plazo de 120 días para la adaptación de la presente ordenanza a partir de formularios y demás requisitos procedimentales para el correcto funcionamiento e implementación de la presente normativa.

**QUINTA.** - La Dirección de Planificación en el plazo de un año contado a partir de la presente ordenanza implementará el proceso de firma electrónica para los procesos de aprobación de planos y licencias urbanísticas.

**SEXTA.** - Esta Ordenanza rige partir de su publicación en el Registro Oficial y tendrá inmediata aplicación dentro de la jurisdicción o circunscripción territorial del Cantón Tena, quedando sin efecto todos los instrumentos que se contrapongan con la presente.

**SÉPTIMA.** - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se sujetará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y demás leyes conexas que sean aplicables; así como a las Resoluciones del Concejo Municipal, en caso de aclaración de cualquiera de las normas establecidas en la presente Ordenanza.

**OCTAVA.** - "Los valores que fueron generados desde el momento de la ocupación física de la infraestructura (ductería subterránea) hasta la fecha de vigencia de la presente ordenanza, dichos valores serán cancelados en base al cálculo establecido en el acuerdo Ministerial 017-2017 del Ministerio de Telecomunicaciones Y Sociedad de la información, para lo cual se remitirá los informes correspondientes y tanto de la Dirección de Tecnología y Dirección Financiera para emisión de los respectivos títulos de créditos."

**NOVENA.** Los Asentamientos humanos de hecho, consolidados y de interés social que cuenten con la aprobación de anteproyectos y proyectos definitivos concedidos por la Municipalidad, pero cuyo trámite no se pudo concluir, se someterán al procedimiento establecido en la presente Ordenanza siempre y cuando cumplan con los requisitos para el mismo.

**DÉCIMA.** - Los Asentamientos que no cumplan con las condiciones de consolidación, deberán seguir el procedimiento determinado en el Código Urbano que contiene el Plan de Uso y Gestión de Suelo y la aprobación de urbanizaciones, fraccionamiento y lotizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tena.

**DÉCIMA PRIMERA.** - Los asentamientos humanos que se encuentran consolidados en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas, ingresarán a un proceso de reubicación de acuerdo a la disponibilidad de terrenos determinados por la Dirección de Gestión de Territorio.

## DISPOSICIÓN FINAL

**ÚNICA:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y su publicación en el Registro Oficial; sin perjuicio de su publicación en la página web institucional [www.tena.gob.ec](http://www.tena.gob.ec) y en la Gaceta Oficial del GAD Municipal de Tena.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tena, a los 28 días del mes de marzo del año dos mil veinte y cinco.



Sra. Regina Álvarez Arcentales  
**ALCALDESA SUBROGANTE  
DEL CANTÓN TENA**

Abogada Vanesa Cortez Aucay  
**DIR. DE SECRETARÍA GENERAL**

**DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.** - En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en primera instancia en la sesión ordinaria de Concejo del 25 de marzo de 2025; mediante Resolución No. 035- DSG-2025 y en segunda y definitiva instancia en la sesión extraordinaria del 28 de marzo de 2025, mediante Resolución de Concejo No. 036-DSG-2025. - **LO CERTIFICO:**



Abogada Vanesa Cortez Aucay  
**DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.** - Tena, a los 28 días del mes de marzo de 2025. Las 17h00. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**



Sra. Regina Álvarez Arcentales  
**ALCALDESA SUBROGANTE DEL CANTÓN TENA**

**DIRECCIÓN DE SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE TENA.** - Sancionó la presente Ordenanza la señora Regina Álvarez Arcentales, alcaldesa subrogante del cantón Tena, en la fecha y hora señaladas. - **LO CERTIFICO:**



Ab. Vanesa Cortez Aucay  
**DIRECTORA DE SECRETARÍA GENERAL**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho  
DIRECTORA (E)

Quito:  
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto  
Atención ciudadana  
Telf.: 3941-800  
Ext.: 3134

[www регистрация официальный. gob. ec](http://www регистрация официальный. gob. ec)

IM/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

*"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"*

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.