

REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO

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

**“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL
PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y
ACTUALIZACION DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON
GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY”.**



GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON GUALACEO.

PERIODO 2023 – 2027

Contenido

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
CAPITULO I. OBJETO, ÁMBITO, NATURALEZA, FINALIDAD Y VIGENCIA.....
CAPÍTULO II. CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CAPITULO III. VISIÓN Y OBJETIVOS DE DESARROLLO
CAPITULO IV. DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL
CAPITULO V. SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN
LIBRO II. EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL
CAPITULO I. DISPOSICIONES PREVIAS
CAPÍTULO II. CONTENIDOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO
CAPITULO III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
CAPÍTULO IV. DE LOS PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO
CAPITULO V. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO.....
TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN
CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO
CAPITULO II. LÍMITES URBANOS
CAPITULO III. DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
CAPÍTULO IV. DE LAS AFECTACIONES
CAPÍTULO V. DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES.....
TITULO TERCERO. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO.....
CAPITULO I. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL
CAPÍTULO II. DE LOS TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y AUTORIZACIONES
CAPÍTULO III. DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO
CAPÍTULO IV. DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO
CAPÍTULO V. DE LOS PROCESOS Y AUTORIZACIONES PARA EDIFICACIÓN
CAPÍTULO VI. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
TÍTULO IV. CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCIONES
CAPÍTULO I. GENERALIDADES
CAPÍTULO II. INFRACCIONES Y SANCIONES EN PROCESOS DE HABILITACIÓN.....
CAPÍTULO III. INFRACCIONES EN PROCESOS DE EDIFICACIÓN
TITULO QUINTO. DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....
CAPÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS.....
CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA.....
CAPÍTULO IV NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN.....
DISPOSICIONES GENERALES.....
DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....
DISPOSICIÓN DEROGATORIA
DISPOSICIONES FINALES

Tabla 1 Uso comercial y servicios barrial. Tipología y establecimientos.
Tabla 2 Uso comercial y servicios sectorial. Tipología y establecimientos.
Tabla 3 Uso comercial y servicios zonal. Tipología y establecimientos.
Tabla 4 Uso comercial y servicios ciudad. Tipología y establecimientos.
Tabla 5 Uso industrial de bajo impacto. Tipología y establecimientos.
Tabla 6 Uso industrial de mediano impacto. Tipología y establecimientos.
Tabla 7 Uso industrial de alto impacto. Tipología y establecimientos.
Tabla 8 Uso industrial de alto riesgo. Tipología y establecimientos.
Tabla 9 Equipamientos de servicios sociales. Tipología y establecimientos.
Tabla 10 Equipamientos de servicios públicos. Tipología y establecimientos.
Tabla 11 Espacios libres y áreas verdes Tipología y establecimientos.
Tabla 12 Protección ecológica. Tipología y establecimientos.
Tabla 13 Recursos naturales renovables. Tipología y establecimientos.
Tabla 14 Recursos naturales no renovables. Tipología y establecimientos.
Tabla 15 Conservación patrimonial. Tipología y establecimientos.
Tabla 16 Franjas de protección. Red hídrica.
Tabla 17 Afección por vías.
Tabla 18 Franja de servidumbre redes alta tensión.
Tabla 19 Porcentajes para suelos de cesión obligatorios.
Tabla 20 Porcentajes para suelos de cesión obligatorios expansión urbana.
Tabla 21 Multas para edificaciones sin permiso en función de la superficie de construcción.
Tabla 22 Equipamientos de servicios sociales.
Tabla 23 Equipamientos de servicios públicos.
Tabla 24 Espacios libres y áreas verdes.
Tabla 25 Caudal de incendio.
Tabla 26 Dimensiones para los mojones o bolardos.
Tabla 27 Dimensiones para las bancas.
Tabla 28 Dimensiones para los protectores de los árboles.
Tabla 29 Ancho mínimo de escaleras según uso.
Tabla 30 Ancho mínimo de escaleras según superficie.
Tabla 31 Rangos de pendientes de rampas.
Tabla 32 Capacidad de transporte.
Tabla 33 Servicios sanitarios, educación.
Tabla 34 Nivel de iluminación en establecimientos educativos.
Tabla 35 Número mínimo de salidas en salas de espectáculos.
Tabla 36 Elevación y profundidad de plataformas y trampolines.
Tabla 37 Recirculación del volumen de agua.
Tabla 38 Dimensiones mínimas para estacionamientos.
Tabla 39 Anchos mínimos para puestos de estacionamiento.
Tabla 40 Secciones en circulaciones en cementerios.

**CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN GUALACEO.****CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 264, establece: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial

y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (...);

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 276, establece que el régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: “(...) 6. Promover un ordenamiento territorial equilibrado y equitativo que integre y articule las actividades socioculturales, administrativas, económicas y de gestión, y que coadyuve a la unidad del Estado (...);”

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 279, establece: “El sistema nacional descentralizado de planificación participativa organizará la planificación para el desarrollo. El sistema se conformará por un Consejo Nacional de Planificación, que integrará a los distintos niveles de gobierno, con participación ciudadana, y tendrá una secretaría técnica, que lo coordinará. Este consejo tendrá por objetivo dictar los lineamientos y las políticas que orienten al sistema y aprobar el Plan Nacional de Desarrollo, y será presidido por la Presidenta o Presidente de la República. Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley. Los consejos ciudadanos serán instancias de deliberación y generación de lineamientos y consensos estratégicos de largo plazo, que orientarán el desarrollo nacional”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 375, manifiesta: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. (...) 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”;

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 376, establece: “Para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado”; Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 389, establece: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurando que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...);”

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en el artículo 415, señala: “El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso del suelo, que permitan regular el crecimiento urbano, el manejo de la fauna urbana e incentiven el establecimiento de zonas verdes. Los gobiernos autónomos descentralizados desarrollarán programas de uso racional del agua, y de reducción

reciclaje y tratamiento adecuado de desechos sólidos y líquidos. Se incentivará y facilitará el transporte terrestre no motorizado, en especial mediante el establecimiento de ciclo vías”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 4 señala: “Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados: a) El desarrollo equitativo y solidario mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; b) La garantía, sin discriminación alguna y en los términos previstos en la Constitución de la República de la plena vigencia y el efectivo goce de los derechos individuales y colectivos constitucionales y de aquellos contemplados en los instrumentos internacionales (...)”;

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 300, en concordancia con el artículo 29 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determinan la participación del consejo de planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en el proceso de formulación, seguimiento y evaluación de sus planes, para lo cual emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativo correspondiente;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 322, faculta la aprobación de ordenanzas las mismas que deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo en el artículo 9, señala: “El ordenamiento territorial es el proceso y resultado de organizar espacial y funcionalmente las actividades y recursos en el territorio, para viabilizar la aplicación y

concreción de políticas públicas democráticas y participativas y facilitar el logro de los objetivos de desarrollo. La planificación del ordenamiento territorial constará en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. La planificación para el ordenamiento territorial es obligatoria para todos los niveles de gobierno. La rectoría nacional del ordenamiento territorial será ejercida por el ente rector de la planificación nacional en su calidad de entidad estratégica”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el artículo 11, establece que además de lo previsto en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y otras disposiciones legales, la planificación del ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados observarán, en el marco de sus competencias, los siguientes criterios: “(...) 3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”;

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

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en su artículo 91 establece las atribuciones y obligaciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para el uso y la gestión del suelo;

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 28, establece: “Los Consejos de Planificación se constituirán y organizarán mediante acto normativo del respectivo Gobierno Autónomo Descentralizado; y, estarán integrados por: 1. La máxima autoridad del ejecutivo local, quien convocará al Consejo, lo presidirá y tendrá voto dirimente; 2. Un representante del legislativo local; 3. La o el servidor público a cargo de la instancia de planificación del gobierno autónomo descentralizado y tres funcionarios del gobierno autónomo descentralizado designados por la máxima autoridad del ejecutivo local; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos; y, 5. Un representante de los niveles de gobierno parroquial rural,

provincial y regional en el caso de los municipios; y parroquial rural, municipal y provincial en el caso de las regiones. Para el caso de los gobiernos parroquiales rurales el Consejo de Planificación estará integrado de la siguiente manera: 1. El Presidente de la Junta Parroquial; 2. Un representante de los demás vocales de la Junta Parroquial; 3. Un técnico ad honorem o servidor designado por el Presidente de la Junta Parroquial; 4. Tres representantes delegados por las instancias de participación, de conformidad con lo establecido en la Ley y sus actos normativos respectivos”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 41, enuncia: “Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio. Tienen por objeto ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial deseado, establecidos por el nivel de gobierno respectivo. Serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización. Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 42, establece los contenidos mínimos de los planes de desarrollo; Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: “(...) Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Consejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: (...) Corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos la regulación, control y sanción respecto del uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón. Las decisiones de ordenamiento territorial de este nivel, racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 46 dice: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 47 dice: “Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 50 manifiesta: “Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas

propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. La Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 59 manifiesta: “Los planes de inversión del presupuesto general del Estado serán formulados por la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo. En el ámbito de las Empresas Públicas, Banca Pública, Seguridad Social y gobiernos autónomos descentralizados, cada entidad formulará sus respectivos planes de inversión”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en el artículo 60 indica: “Serán prioritarios los programas y proyectos de inversión que la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo incluya en el plan anual de inversiones del presupuesto general del Estado, de acuerdo con I Plan Nacional de Desarrollo, a la Programación Presupuestaria Cuatrienal y de conformidad con los requisitos y procedimientos que se establezcan en el reglamento de este código. Para las entidades que no forman parte del Presupuesto General del Estado, así como para las universidades y escuelas políticas, el otorgamiento de dicha prioridad se realizará de la siguiente manera: 1. Para el caso de las empresas públicas, a través de sus respectivos directorios; 2. Para el caso de universidades y escuelas políticas, por parte de su máxima autoridad; 3. Para el caso de los gobiernos autónomos descentralizados, por parte de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado, en el marco de lo que establece la Constitución de la República y la Ley; 4. Para el caso de la seguridad social, por parte de su máxima autoridad; y, 5. Para el caso de la banca pública, de conformidad con sus respectivos marcos legales; y, en ausencia de disposición expresa, se realizará por parte de cada uno de sus directorios. Únicamente los programas y proyectos incluidos en el Plan Anual de Inversiones podrán recibir recursos del Presupuesto General del Estado”;

Que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en el artículo 9, determina: “(...) Lineamientos de política agraria. Para el desarrollo del sector agrario se considerarán los siguientes lineamientos en materia de tierras rurales: (...) c) Apoyar el desarrollo económico rural del sector agropecuario, en concordancia con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial, el plan nacional agropecuario y la planificación hídrica nacional (...)”;

Que la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, en su artículo 44, señala: “(...) De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley (...)”;

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

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

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

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

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

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

Que, es necesario actualizar las normas de uso, ocupación, aprovechamiento del suelo urbano y rural del Cantón Gualaceo, con el fin de contar con una administración pública que constituya un servicio eficiente para su ciudadanía bajo los principios de: calidad, descentralización, coordinación, planificación, trasparencia y evaluación;

Que, es necesario sistematizar toda la norma urbana atinente o relacionada al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administradores; y,

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

EXPIDE: "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACION DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY".

LIBRO I. EL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO I. OBJETO, ÁMBITO, NATURALEZA, FINALIDAD Y VIGENCIA.

Artículo 1. Objeto del plan.

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

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

La Ordenanza que sanciona el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene su ámbito de aplicación sobre el territorio de jurisdicción del cantón Gualaceo, provincia del Azuay.

Artículo 3. Naturaleza del plan.

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

Artículo 4. Finalidad del Plan.

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

Artículo 5. Vigencia y efectos.

Conforme a la visión establecida, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaceo, tendrá vigencia de 12 años, una vez que se apruebe por parte del Ilustre Concejo Cantonal, y luego de su publicación en la página web del GAD Municipal del Cantón Gualaceo, conforme lo dispone el Artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y el Artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas; debiendo actualizarse en las circunstancias previstas en el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, será público, y cualquier persona podrá consultarla y acceder al mismo, a través del portal web institucional que GAD Municipal del Cantón Gualaceo pondrá a disposición de la ciudadanía; así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

CAPÍTULO II. CONTENIDOS DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 6. Contenidos del Plan.

Los contenidos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, son:

1. Diagnóstico;
2. Propuesta; y,
3. Modelo de gestión

Artículo 7. Diagnóstico.

Es el resultado del análisis de las interacciones que se producen en el territorio cantonal entre los denominados componentes: biofísico, económico productivo, socio cultural, asentamientos humanos, infraestructuras básicas, movilidad, energía y telecomunicaciones; y político institucional.

Artículo 8. Propuesta.

Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el diagnóstico, a corto, mediano y largo plazo. Refleja la visión, objetivos estratégicos de desarrollo, políticas, estrategias, metas e indicadores sobre un modelo territorial deseado para mejorar la calidad de vida de la población.

Artículo 9. Modelo de gestión.

Es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Requiere de una estructura organizacional por parte del GAD Municipal, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre

actores territoriales para solventar problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico Estratégico.

Artículo 10. Documentos del Plan.

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

1. Tomo I. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:

- Diagnóstico estratégico por componentes;
- Propuesta de desarrollo;
- Modelo de gestión;

CAPITULO III. VISIÓN Y OBJETIVOS DE DESARROLLO.

Artículo 11. Visión de desarrollo.

El cantón Gualaceo, al año 2033 será un centro de emprendimiento creativo, artesanal, turístico que dinamice la economía del cantón; con una eficiente sistema vial y transporte público y servicios básicos, equipamiento urbano, espacios libres y áreas verdes de calidad; que impulsa la recuperación, conservación y sostenibilidad del patrimonio natural; con un gobierno de cercanía bajo principios de equidad de género, discapacidad, intergeneracional e intercultural.

Artículo 12. Objetivos estratégicos de desarrollo.

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

1. Objetivo Componente ambiental.

Promover la organización y ordenamiento territorial, la protección y conservación de ecosistemas naturales, agroecosistemas, complejos culturales y arqueológicos mediante la elaboración e implementación de estudios, planes, manejo de bosques y vegetación natural, cuencas hidrográficas, generación y aplicación de normativas regulatorias y fortalecimiento de comunidades locales.

2. Objetivo Componente sociocultural.

Promover el desarrollo socio cultural de la población mediante la implementación de acciones articuladas que contribuyan a la inclusión de sectores de atención prioritaria, con servicios de calidad y calidez, especial y especializada, ampliando la accesibilidad a espacios públicos adecuados, incrementando los niveles de organización social y fomentando la integración familiar; y, sostener su patrimonio tangible e intangible.

3. Objetivo Componente económico-productivo.

Contribuir al desarrollo económico del Cantón, aprovechando las fortalezas y capacidades de los emprendedores creativos, artesanales, así como el fomento de actividades agro-productivas para garantizar la soberanía alimentaria, que conduzcan a mejorar la calidad de vida y coadyuven a una sociedad más equitativa

4. Objetivo Componente asentamientos humanos, movilidad, energía y telecomunicaciones.

Promover el crecimiento ordenado a través de una adecuada planificación y control del territorio y el mejoramiento de la calidad de vida de la población mediante el incremento en la cobertura y acceso equitativo e inclusivo a servicios básicos, conectividad, equipamiento, espacio público y movilidad eficientes.

5. Objetivo Componente político-institucional.

Impulsar un gobierno abierto, participativo, transparente y eficiente, a través de la articulación interinstitucional y la cooperación internacional, el fortalecimiento del talento humano y sus capacidades institucionales, prestación de servicios con calidad y calidez, promoviendo la participación ciudadana y el acceso a la información que coadyuven al control social.

CAPITULO IV. DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL

Artículo 13. Las categorías de ordenamiento territorial.

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

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

Las categorías de ordenación territorial identificadas son:

1. Áreas de Conservación Municipal.

Actualmente existente 13 áreas de reserva municipal en el cantón Gualaceo, las cuales tienen una zonificación específica establecida mediante tres zonas: zona intangible, zona de recuperación y restauración del ecosistema natural; y zona de uso sustentable. Esto de acuerdo con la “Ordenanza para la conservación, restauración y recuperación de las fuentes de agua, zonas de recarga hídrica, ecosistemas frágiles y otras áreas prioritarias para la protección de la biodiversidad, los servicios ambientales y el patrimonio natural del cantón Gualaceo”. La mencionada ordenanza se encuentra publicada en el Registro oficial No. 294 del martes 22 de julio de 2014.

La ordenanza tiene por objeto (Art.2) conservar en estado natural los bosques nublados, páramos, humedales y otros ecosistemas frágiles; y recuperar la funcionalidad ecológica en las zonas alteradas que se determinen prioritarias para la provisión del agua, conectividad ecosistémica y protección de la biodiversidad. Ocupan el 19,93 % del territorio cantonal; equivalente a 6897,01 has.

2. Zonas Naturales de Protección - Bosque Nativo.

Se encuentra distribuido en todo el cantón. La superficie boscosa que conserva inalterables sus características naturales. Esto quiere decir que se trata de bosques que

no han sido modificados por el ser humano a través de sus acciones. Ocupa una superficie de 1972,70 has, equivalente a 5,70 % del territorio cantonal.

3. Zonas Naturales de Protección – Páramo:

Esta categoría se encuentra sobre los 3000 msnm. y contiene los que son pajonales, humedales, matorrales, formaciones rocosas, cuerpos de agua. Ocupa una superficie de 3995,39 has, equivalente a 11,54 % del territorio cantonal.

4. Zonas Naturales de Protección – Vegetación:

Constituida principalmente por vegetación arbustiva, ocupa una superficie de 11472,21 has, equivalente a 33,14 % del territorio cantonal

5. Núcleo poblacional comuna de Uchucay:

En esta categoría está considerada la comuna Uchucay (considerando que es un asentamiento que se encuentra ubicado en una zona protegida) legalmente publicada en el registro oficial y representa el 0,05% del territorio cantonal; equivalente al 18,85 has.

6. Zonas de recuperación ambiental:

Esta zona se encuentra dentro las ABVP Collay, ABVP Aguarongo, BP Rio Zhio, Áreas de reserva Municipal. Ocupa una superficie de 1923,11 has, equivalente a 5,56 % del territorio cantonal. Debe ser destinada a desarrollar actividades de forestación, reforestación y revegetación con especies nativas y adaptadas a las zonas afectadas por procesos de deforestación, degradación, fragmentación, erosión e incendios forestales, así como garantizar los derechos de la naturaleza a través de la conservación de los ecosistemas y la convivencia sustentable.

7. Áreas de interés arqueológico y patrimonial:

Dentro de esta área se incluye las zonas arqueológicas que posee el cantón, zonas de importancia patrimonial cultural que se encuentran inventariadas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Esta categoría alcanza una superficie de 509,30 has que representa el 1,47% de la superficie cantonal.

8. Áreas de interés del recurso hídrico:

Dentro de esta categoría se encuentras los caudales naturales de agua como son: Los ríos Zhordan, Río San José (Río Currillo), San Francisco, Sihuancay, Piruncay, Pilares, Patococha, Mayllas, Mal Paso, Guaymincay, Gualaceo, Culebrillas Chico y los Ríos Zhio, Santa Bárbara, Paute, Jadán, Gulag (Cabuncay), Gordeleg y Culebrillas que demarcan los límites cantonales, así como todas las quebradas del cantón Gualaceo y las lagunas existentes en el cantón. Esta categoría ocupa una superficie de 106,39 has que representa el 0,31%.

En cuanto a la determinación de los anchos de las márgenes de protección en el área rural, estos se encuentran definidos en el Título Segundo. Régimen General del Suelo y la Edificación. Capítulo IV del Libro II del Plan de Uso y Gestión del Suelo de la presente Ordenanza.

9. Zonas agropecuarias sin restricciones:

Constituyen los terrenos con vocación agropecuaria ubicados en pendientes menores al 30%. Las coberturas en esta categoría son cultivos y/o pastos, ocupan una superficie de 4902,56 ha, equivalente a 14,16 has.

10. Zonas agropecuarias con restricciones:

Constituida por terrenos con pendientes entre los 30-50 %, por lo que se restringe ciertas actividades agropecuarias. Dentro de esta se encuentra las coberturas de cultivos y pastos en pendientes fuertes, ocupan una superficie de 6754,32 has, equivalente al 19,51% del territorio.

11. Zonas agropecuarias de recuperación:

En estas zonas se encuentran las coberturas de vegetación herbácea, cultivos, pastos en pendientes superiores al 50%. Su uso general está encaminado a la recuperación y regeneración del ecosistema. Ocupan una superficie de 1718,22 has, equivalente al 4,96 %.

12. Zonas extractivas de áridos y pétreos:

En el cantón Gualaceo se encuentra vigente la ORDENANZA PARA REGULAR, AUTORIZAR Y CONTROLAR LA EXPLOTACIÓN DE MATERIALES ÁRIDOS Y PÉTREOS QUE SE ENCUENTRAN EN LOS LECHOS DE LOS RÍOS, LAGOS, LAGUNAS Y CANTERAS EXISTENTES EN LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GUALACEO.

Por lo tanto, se podrá realizar actividades extractivas solo en lo que corresponde a áridos y pétreos de acuerdo con lo establecido en la ordenanza antes descrita y únicamente en los polígonos identificados para realizar estas actividades. La superficie destinada para el efecto abarca una superficie de 124,73 has que representa el 0,36% de la superficie del cantón.

13. Asentamientos humanos en suelo rural:

Los asentamientos humanos en suelo rural constituyen las comunidades que se encuentran distribuidas en todo el territorio cantonal. Las mismas según el modelo territorial propuesto se han clasificados en:

- a. Centros poblados en desarrollo; y
- b. Centros poblados básicos.

Centros poblados en desarrollo. Esta Categoría ha sido definida considerando la dinámica poblacional, la tendencia de crecimiento, las dotaciones con las cuentan, la necesidad de delimitarlos y contar con normas urbanísticas que permitan su control y un crecimiento ordenado. Así tenemos, los siguientes asentamientos: Zhordan en la parroquia Mariano Moreno; Gordeleg en la parroquia Zhidmad; El Carmen en la parroquia Jadán; y, Uzhar y San Antonio en la parroquia San Juan. Los polígonos que delimitan estas centralidades alcanzan una superficie de 81,24 has, que representa el 0,23 % de la superficie cantonal.

Centros poblados de nivel básico. En esta categoría tenemos el resto de las comunidades que se encuentran en la zona rural del cantón Gualaceo, y que tienen

funciones muy básicas, que por su conformación y dispersión no son objeto de una delimitación.

14. Áreas urbanas.

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. En esta categoría encontramos a la Cabecera cantonal de Gualaceo y las Cabeceras Parroquiales de Remigio Crespo, Daniel Córdova, Mariano Moreno, Luis Cordero Vega, San Juan, Zhidmad, Jadán y Simón Bolívar. Las áreas urbanas ocupan una superficie de 890,38 has, esto representa el 2,57 % del territorio cantonal.

15. Suelo Rural de expansión Urbana:

Es el Suelo Rural que podrá ser habilitado para su uso urbano, deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón. Las determinaciones del suelo rural de expansión se realizarán en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón y que por sus características físicas y sobre todo topográficas son aptas para la expansión de los núcleos de población, ocupa 778,75 ha del territorio equivalente a 2,25%.

Las Categorías de Ordenamiento Territorial del cantón Gualaceo constan en el Plano de Ordenamiento N° 01, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 14. Jerarquía de asentamientos

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

1. **Jerarquía 1. Nodo subregional. Ciudad de Gualaceo.** Se propone que la ciudad de Gualaceo se convierta en un nodo subregional que permita la articulación y vinculación territorial dentro de la zona 6 de planificación, para ello se propone que esta centralidad acoja actividades vinculadas con la prestación de servicios, turismo y demás actividades complementarias. A más de lo expuesto se deben fortalecer los sistemas de movilidad y transporte público, los servicios básicos, los equipamientos sociales y de servicios y los espacios libres y áreas verdes, para cumplir con el rol asignado. Factores considerados:
 - a. Centralidad político-administrativa de nivel cantonal.
 - b. Centralidad de intercambio y servicios de nivel cantonal.
 - c. Centralidad de equipamiento urbano mayor;
 - d. Centralidad residencial mayor;
2. **Jerarquía 2. Nodos parroquiales. Cabeceras parroquiales.** Estos asentamientos tendrán, en términos generales, roles y funciones vinculados a la provisión de servicios de apoyo a las actividades productivas del cantón; para ello es necesario mejorar las

condiciones en cuanto al acceso a servicios básicos y equipamiento comunitario. Como factores para el establecimiento del nuevo rol se ha considerado:

- Centralidad político-administrativa de nivel parroquial.
- Centralidad de intercambio y servicios de nivel medio
- Centralidad de equipamiento parroquial.
- Centralidad residencial menor.

3. **Jerarquía 3. Nodos de desarrollo. Centros poblados en desarrollo.** Estos asentamientos mantendrán las funciones detectadas en el modelo territorial actual, las mismas deberán ser fortalecidas para volver a estas centralidades más eficientes; se plantea su regulación a través de normas urbanísticas claras que permitan su control y un crecimiento ordenado, a más de ello se deberán complementar las dotaciones de servicios y equipamientos: Otros factores considerados son:

- Centralidad de intercambio y servicios de nivel menor.
- Centralidad de equipamiento comunitario.
- Centralidad residencial menor.

4. **Jerarquía 4. Nodos de apoyo básico. Comunidades.** Son asentamientos definidos básicamente por la presencia de instalaciones deportivas o alguna concentración mínima de viviendas y en ciertos casos por la presencia de equipamientos educativos básicos. Se prevé para estas centralidades funciones muy primarias o básicas que satisfagan a la población asentada en ellas y en sus áreas de influencia.

Las Jerarquía del sistema de asentamientos del cantón Gualaceo constan en el Plano de Ordenamiento N° 02, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

CAPITULO V. SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y ACTUALIZACIÓN

Artículo 15. Seguimiento y evaluación.

Las Direcciones de planificación y financiera, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, debiendo reportar anualmente a las instancias respectivas, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

Artículo 16. Modificación del Plan.

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

Artículo 16. Del informe.

El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán las Direcciones de planificación y financiera, deberá contener:

1. Determinación sucinta del asunto que se trate;
2. Fundamento;
3. Conclusión;
4. Pronunciamiento o recomendación;
5. Anexos; y,
6. Firma de responsabilidad.

LIBRO II. EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO**TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****CAPITULO I. DISPOSICIONES PREVIAS.****Artículo 17. Objeto.**

El Plan de Uso y Gestión del Suelo fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, urbanizaciones, restructuraciones de lotes, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio urbano y rural del cantón Gualaceo, estableciendo su régimen jurídico y las normas para su desarrollo y ejecución.

Artículo 18. Ámbito de aplicación.

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

Artículo 19. Vigencia y efectos.

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

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

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

Artículo 20. Revisión y modificación.

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

Artículo 21. Interpretación.

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

Los distintos documentos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y que se detallan en el Artículo 26 del presente capítulo integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la literatura que prevalecerá sobre los planos, en relación con el contexto, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se apliquen.

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

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

Artículo 22. Naturaleza y obligatoriedad.

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

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

Artículo 23. De los derechos adquiridos.

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

CAPÍTULO II. CONTENIDOS DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 24. Contenidos del plan.

Los contenidos del Plan de Uso y Gestión del Suelo, son:

- a. Componente estructurante
- b. Componente urbanístico

Artículo 25. Documentos del plan.

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

1. Tomo II. Plan de Uso y Gestión del Suelo:
 - Componente estructurante;
 - Componente urbanístico
2. Tomo III. Documentación gráfica
 - Atlas cartográfico. Escala 1: 5 000
3. Tomo IV. Ordenanza que sanciona el Plan de Uso y Gestión del Suelo
 - Normas urbanísticas,
 - Normas de arquitectura
 - Fichas de ordenamiento.

CAPITULO III. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 26. Publicidad del planeamiento.

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

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

Artículo 27. Consulta directa.

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

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

Artículo 28. Informes urbanísticos.

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

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

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

Artículo 29. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

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

Artículo 30. Portal web institucional.

Toda persona podrá acceder al portal web institucional que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo pondrá a disposición de los usuarios para consultar información de carácter general referente a los predios tanto urbanos y rurales; como es: clave catastral, propietario, condición de ocupación, superficie del predio y de la edificación. A más de lo expuesto en el portal web se colocará toda la Documentación referente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, para una mayor difusión de estos instrumentos de planificación. El GAD Municipal del Cantón Gualaceo luego de

la aprobación del PUGS por parte del Concejo Cantonal, dispondrá de un año como máximo para la implementación del portal web institucional.

CAPÍTULO IV. DE LOS PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EL USO Y LA GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 31. Principios rectores.

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

1. La sustentabilidad. La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
2. La equidad territorial y justicia social. Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el Buen Vivir.
3. La autonomía. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.
4. La coherencia. Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
5. La concordancia. Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados de gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración y complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.
6. El derecho a la ciudad. Comprende los siguientes elementos:
 - a. El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b. La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.
 - c. La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
7. La función pública del urbanismo. Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda

adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural y cultural.

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

Artículo 32. Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad.

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

CAPITULO V. RÉGIMEN URBANÍSTICO. DEBERES Y DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO

Artículo 33. Régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo.

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

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

Artículo 34. Derechos de los propietarios del suelo urbano.

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

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

Artículo 35. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

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

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

9. Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.

Artículo 36. Derechos de los propietarios del suelo rural.

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

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

Artículo 37. Deberes de los propietarios del suelo rural.

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

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

6. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN

CAPITULO I. RÉGIMEN DEL SUELO.

Artículo 38. Suelo.

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

Artículo 39. Utilización.

El uso y ocupación del suelo, su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones establecidas por los instrumentos de planificación establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, las Normas Técnicas de Arquitectura y otros instrumentos de planificación complementarios.

Artículo 40. Clasificación general del suelo.

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo cantonal (urbano y rural) a efectos de su uso y ocupación y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

La clasificación del suelo del cantón Gualaceo consta en el Plano de Ordenamiento N° 06, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 41. Suelo urbano.

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Artículo 42. Subclasiificación del suelo urbano.

Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasiificación:

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

La subclasificación del suelo urbano del cantón Gualaceo consta en el Plano de Ordenamiento N° 08, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 43. Suelo urbano consolidado.

Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Artículo 44. Suelo urbano no consolidado.

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

Artículo 45. Suelo urbano de protección.

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

Artículo 46. Suelo rural.

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

Artículo 47. Subclasificación del suelo rural.

Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

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

La subclasificación del suelo rural del cantón Gualaceo consta en el Plano de Ordenamiento N° 07, que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 48. Suelo rural de producción.

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

Artículo 49. Suelo rural para aprovechamiento extractivo.

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

Artículo 50. Suelo rural de expansión urbana.

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

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

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

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

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

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

Artículo 51. Suelo rural de protección.

Es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

CAPITULO II. LÍMITES URBANOS

Artículo 52. Límite Urbano.

Es aquel límite que separa el suelo urbano del suelo rural. Para efectos de la presente ordenanza se tomará en cuenta la descripción de los límites urbanos del presente Plan de Uso y Gestión del Suelo. Todo lo que se encuentra fuera de éstos, será considerado suelo rural.

Artículo 53. Ampliación a los límites urbanos.

El límite urbano permanecerá constante durante un período de doce años, luego del cual se lo podrá ampliar de acuerdo con las necesidades de crecimiento urbano; o, en su defecto, una vez que se haya logrado un alto grado de consolidación de las áreas urbanas y la de expansión urbana. Será la Dirección de Planificación, quien determine de manera técnica las necesidades de ampliación del límite urbano.

Artículo 54. Límite urbano de la cabecera cantonal de Gualaceo.

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

AL NORTE.- Del punto N°01, de coordenadas 745527,912 E y 9680835,596 N, ubicado en el cruce de la quebrada Salacutun con la calle sin nombre 06; continúa, por el eje de la calle indicada, hacia el noreste, hasta intersecar con el eje de la vía Jefferson Pérez, en el punto N°02, de coordenadas 745692,206 E y 9680918,154 N; de esta intersección, continua por el eje del Camino Vecinal No.1, hasta intersecar con el eje de la calle de retorno 86, en el punto N°03, de coordenadas 745780,277 E y 9681087,250 N; de dicha intersección, continua por el eje de la calle de retorno indicada, hasta intersecar con el eje de la vía Norte que conduce a Chicaguiña, en el punto N°04, de coordenadas 745841,608 E y 9681161,183E; de este punto, continua por el eje de esta vía al sureste y noreste, que pasa por el eje de la calle Del Obrero, en el punto N°05, de coordenadas 746006,868 E y 9681067,148 N; por el cruce con la quebrada 16 norte en el punto N°06, de coordenadas 746150,418 E y 9681098,286 N; por el eje de la calle De la Pirámide en el punto N°07, de coordenadas 746395,190 E y 9681038,047 N, hasta intersecar con el eje de la vía a Tocteloma, en el punto N°08, de coordenadas 746685,100 E y 9681224,435 N; de este punto, continua por el eje de la vía a Tocteloma, al este, hasta intersecar con los ejes de las calles Sin Nombre 15 y la que conduce a Patúl Alto, en el punto N°09, de coordenadas 747450,393 E y 9681339,344 N; de esta intersección, continua por el eje de la vía a Patúl Alto, al este, hasta su cruce con la quebrada 08 norte, en el punto N°10, de coordenadas 747686,120 E y 9681279,721 N; de este cruce, el eje de la vía a Patúl Alto hacia el noreste, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal No.2 que conduce a la vía Gualaceo-Cuenca, en el punto N°11, de coordenadas 748199,258 E y 9681691,294 N; de este punto, el eje del camino vecinal indicado al sureste, noreste y este, hasta intersecar con el eje de la vía Gualaceo-Cuenca, en el punto N°12 de coordenadas 748513,743 E y 9681588,556 N; de dicha intersección, continua por el eje del Camino Vecinal No.3, hasta intersecar la margen izquierda del río Gualaceo, en el punto N°13, de coordenadas 748588,083 E y 9681522,640 N; de este punto, la margen del río señalado, aguas abajo, hasta la afluencia del río San José en el punto N°14, de coordenadas 748532,891 E y 9681993,841 N; de este punto, el curso del río San José, aguas arriba, hasta el cruce con el eje de la vía a Guazhalán, en el punto N°15, de coordenadas 749031,089 E y 9681990,366 N; de este

cruce, continúa por el eje de la vía indicada, al este, hasta la unión con el canal de riego 04 norte, en el punto N°16, de coordenadas 749150,419 E y 9681952,826 N;

AL ESTE.- Del punto N°16, de coordenadas 749150,419 E y 9681952,826 N continua por el canal de riego 04 norte hacia el Sur hasta el cruce con el eje de la calle Sin Nombre 11, en el punto N°17, de coordenadas 748971,083 E y 9681481,881 N; de este cruce, el eje de la calle indicada, hasta intersecar con los ejes: de la calle Sin Nombre 09 y del Camino Vecinal que conduce hacia la quebrada Zozoranga, en el punto N°18, de coordenadas 748857,836 E y 9681438,570 N; de este punto, sigue por el eje del Camino Vecinal, al sureste, hasta intersecar con el curso de la quebrada Zozoranga, en el punto N°19, de coordenadas 748919,621 E y 9681147,927 N ; de esta intersección, el curso de la quebrada indicada, aguas arriba, hasta la unión con el eje de la vía Gualaceo-Daniel Córdova, en el punto N°20, de coordenadas 749018,684 E y 9681088,225 N; de esta unión el eje de la vía indicada al suroeste, hasta la unión con la margen derecha de la quebrada Cancay, en el punto N°21, de coordenadas 748647,415 E y 9680775,195 N ; continúa por el eje de la vía Gualaceo-Daniel Córdova hasta intersecar con el eje de la calle Sor Filomena Becerra, en el punto N°22, de coordenadas 748273,699 E y 9680870,712 N; de esta intersección, continúa por el eje de la calle Sor Filomena Becerra hasta intersecar el eje de la Avenida Ignacio Jaramillo, en el punto N°23, de coordenadas 747676,381 E y 9680643,863 N; continúa por el eje de la calle Sor Filomena Becerra, hasta intersecar con los ejes: de la calle Tres de noviembre y de la vía San Francisco, en el punto N°24, de coordenadas 747661,603 E y 9680297,288 N; de esta intersección, continua por el eje de la vía a San Francisco, hasta intersecar con el eje de la vía al Oriente, en el punto N°25 de coordenadas 748242,590 E y 9679545,559 N; de dicha intersección, continua por el eje de la vía al Oriente al suroeste, hasta la margen derecha del río San Francisco, en el punto N°26, de coordenadas 748137,380 E y 9679293,342 N; continúa por el eje de la vía al Oriente hasta la intersecar el eje de la vía a Nieves, en el punto N°27, de coordenadas 747441,611 E y 9679133,519 N; de este punto, el eje de la vía a Nieves, al sureste, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 50, en el punto N°28, de coordenadas 747372,131 E y 9678988,014 N; de esta intersección, continúa por el eje de la calle indicada al este, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal N°4, en el punto N°29, de coordenadas 747437,812 E y 9678977,252 N; de este punto, el eje del Camino Vecinal señalado, al sur, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 46, en el punto N°30, de coordenadas 747429,091 E y 9678669,376 N; de este punto, sigue el eje de la calle Sin Nombre 46, hasta intersecar con el eje de la vía Gualaceo-Gulag, en el punto N°31 de coordenadas 747286,854 E y 9678627,934 N; desde esta intersección, continua por el eje de la vía Gualaceo-Gulag, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 81, en el punto N°32, de coordenadas 747447,501 E y 9678357,364 N;

AL SUR.- Del punto N°32 de coordenadas 747447,501 E y 9678357,364 N, continúa por el eje de la calle Sin Nombre 81, hasta la unión de la margen derecha del río Guaymincay, en el punto N°33, de coordenadas 747403,148 E y 9678323,086 N ; de este punto, por la margen derecha del río Guaymincay, aguas abajo, hasta el cruce de la vía Gualaceo-Chordeleg, en el punto N°34, de coordenadas 747053,323 E y 9678532,681 N; continua, por la margen derecha del río Guaymincay, aguas abajo, hasta su afluencia con la margen derecha del río Santa Bárbara, en el punto N°35, de coordenadas 746765,133 E y 9678451,360 N; de este punto, continua por la margen derecha del río Santa Bárbara, aguas arriba, hasta la afluencia con la quebrada Pigshun, en el punto N°36, de coordenadas 746054,454 E y 9677983,851 N; de la afluencia mencionada, la quebrada Pigshun, aguas arriba, hasta interseccar con el eje de la vía a Nallig, en el punto N°37 de coordenadas 745890,416 E y 9678049,438 N; de esta intersección, la quebrada Pigshun,

aguas arriba, hasta la unión con el eje del Camino Vecinal No.5, que conduce hacia la vía Quimzhi - Nuzhuncay, en el punto N°38, de coordenadas 745575,460 E y 9678390,781 N;

AL OESTE.- Del punto N°38, de coordenadas 745575,460 E y 9678390,781 N, continua por el eje del Camino Vecinal No.5, que conduce hacia la vía Quimzhi-Nuzhuncay, hasta intersecar con la quebrada 10 sur, en el punto N°39, de coordenadas 745709,864 E y 9678436,935 N; continua por el eje del Canal de Riego Municipal, hasta la intersección con el Camino Vecinal No.6, que conduce hacia la casa comunal de Chiquintur Alto, en el punto N°40, de coordenadas 745810,573 E y 9678506,955 N; continuando por el mencionado Canal, hasta intersecar con el curso de la quebrada Chupillaguayco, en el punto N°41, de coordenadas 745968,472 E y 9678681,234 N; de este punto, continua por el eje del canal de riego municipal hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 48, en el punto N°42, de coordenadas 746284,943 E y 9678699,103 N; continúa por el eje de la calle Sin Nombre 48, al noreste, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 39, en el punto N°43, de coordenadas 746330,998 E y 9678809,443 N; continua por el eje de la calle Sin Nombre 48, hasta intersecar con el eje de la vía 2 a Quimzhi, en el punto N°44, de coordenadas 746179,074 E y 9678992,324 N; continua por el eje de la vía 2 a Quimzhi, al noreste, hasta intersecar con el eje de la vía 1 a Quimzhi, en el punto N°45, de coordenadas 746328,783 E y 9679099,448 N; continua por el eje de la vía 1 a Quimzhi, al Noroeste, hasta su unión con el canal de riego municipal, en el punto N°46, de coordenadas 746255,642 E y 9679126,975 N; continúa por el canal de riego municipal, al noroeste, hasta su unión con la margen derecha de la quebrada 05 sur, en el punto N°47, de coordenadas 745722,067 E y 9679323,647 N; continúa por el canal de riego municipal, al noroeste, hasta su unión con la acequia 03 sur, en el punto N°48, de coordenadas 745479,882 E y 9679471,200 N; continua por el eje del canal de riego municipal hasta su unión con la quebrada Picay, en el punto N°49, de coordenadas 745392,267 E y 9679571,435 N; de este punto, sigue por el eje del Camino Vecinal No.7, hasta su unión con la margen derecha de la quebrada 03 sur, en el punto N°50, de coordenadas 745654,825 E y 9679673,824 N; continua por el eje del mismo Camino Vecinal, hasta intersecar con el eje de la vía a Parculoma, en el punto N°51 de coordenadas 745741,288 E y 9679817,191 N; de esta intersección, el eje de la vía indicada, al noroeste, hasta el cruce con el canal de riego municipal, en el punto N°52, de coordenadas 745701,35 E y 9679839,932 N; continúa por el canal de riego municipal, al noreste, hasta su unión con el eje de la calle Luis Cordero, en el punto N°53 de coordenadas 745905,450 E y 9680152,095 N; de este punto, sigue el eje de la calle indicada, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 06, en el punto N°54, de coordenadas 745571,134 E y 9680459,244 N; de este punto, siguiendo el eje de la calle Sin Nombre 06 hasta intersecar con el curso de la quebrada Salacutun, en el punto N°1, de coordenadas 745527,912 E y 9680835,596 N.

Artículo 55. Límite urbano de la cabecera parroquial de Mariano Moreno (Callasay).

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

AL NORTE. Del punto N°01 de coordenadas 752277,84 E y 9684458,18 N, ubicado en el eje del puente de la calle 14 de Febrero sobre la Quebrada 01; continúa al noreste, siguiendo por la margen derecha aguas arriba de la Quebrada 01 atraviesa el eje del puente del Camino Mariano Moreno - San Vicente en el punto N°02 de coordenadas 752501,51 E y 9684538,60 N; siguiendo por la margen derecha aguas arriba de la Quebrada 01, hasta intersecar con el eje de la vía Mariano Moreno-Tres Cruces en el punto N°03 de coordenadas 752724,81 E y 9684498,93 N;

AL ESTE. Del punto N°03 continúa al suroeste, por el eje de la vía Mariano Moreno-Tres Cruces hasta llegar a la intersección con el Camino Vecinal NV-19 en el punto N°04 de coordenadas 752631,00 E y 9684436,46 N; continua al sureste, por el eje del Camino Vecinal NV-19 hasta intersecar con el Camino Vecinal NV-13 en el punto N°05 de coordenadas 752634,21 E y 9684296,67 N; continua al sureste, por el Camino Vecinal NV-19, unos 50 m. aproximadamente hasta el punto N°06 de coordenadas 752683,10 E y 9684284,53 N; de este punto, el meridiano geográfico al sur, hasta intersecar el eje de la calle LS-03, en el punto N°07 de coordenadas 752683,10 E y 9683823,04 N;

AL SUR. Desde el punto N°07 de coordenadas 752683,10 E y 9683823,04 N; continua al noroeste, por el eje de la calle LS-03, hasta intersecar el eje de la calle TE-04, en el punto N°08 de coordenadas 752539,00 E y 9683849,61 N; bordea al cementerio, siguiendo la alineación al sureste, hasta el punto N°09 de coordenadas 752546,31 E y 9683808,52 N; continua por la alineación al noroeste, hasta intersecar el eje del camino vecinal 03, en el punto N°10 de coordenadas 752490,60 E y 9683813,39 N; continua al suroeste, por el eje del camino vecinal descrito, hasta intersecar con la calle 1 de Enero, en el punto N°11 de coordenadas 752396,00 E y 9683782,56 N; continua al suroeste, por el eje del camino vecinal 04, hasta intersecar con el eje de la calle TO-03, en el punto N°12 de coordenadas 752320,83 E y 9683749,82 N; continua al suroeste y luego al noroeste, por el eje de la calle TO-03, hasta intersecar con el eje de la calle Buena Esperanza en el punto N°13 de coordenadas 752040,21 E y 9683899,91 N;

AL OESTE. Del punto N°13 de coordenadas 752177,83 E y 9683813,57 N; continua por el eje de la calle Buena Esperanza, pasando por el punto N°14 de coordenadas 752127,66 E y 9683917,44 N; hasta intersecar el eje de la calle TO-02, en el punto N°15 de coordenadas 752158,01 E y 9683942,20 N; continua al noreste, por el eje de la calle TO-02, hasta intersecar el eje de la calle LN-03, en el punto N°16 de coordenadas 752196,53 E y 9684182,80 N; continua al sureste, por el eje de la calle LN-03, hasta intersecar el eje de la calle 14 de febrero, en el punto N°17 de coordenadas 752245,66 E y 9684177,17 N; continua al noroeste, por el eje de la calle 14 de febrero, interseca el eje del camino vecinal NV-03, en el punto N°18 de coordenadas 752221,34 E y 9684347,72 N, y luego al noreste, hasta intersecar el puente de la calle 14 de Febrero sobre la Quebrada 01, en el punto N°01 de coordenadas 752277,84 E y 9684458,18 N;

Artículo 56. Límite urbano de la cabecera parroquial de Daniel Córdova (Zharbán).

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

AL NORTE. Del punto N°01 de coordenadas 750844,39 E y 9682381,20 N; ubicado en la intersección del camino vecinal 05 y camino vecinal 03; continua al noreste, por eje del Camino Vecinal 05, hasta llegar a intersecar con la calle Sin Nombre 11, en el punto N°02 de coordenadas 750875,18 E y 9682407,10 N; continua al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 11, hasta intersecar con la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, en el punto N°03 de coordenadas 751008,86 E y 9682366,09 N; continua al noreste, por el eje de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, hasta intersecar con la calle Sin Nombre 12, en el punto N°04 de coordenadas 751075,03 E y 9682462,80 N; continua al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 12, hasta intersecar con la paralela oriental de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, que pasa a 50 m. de su eje, en el punto N°05 de coordenadas 751104,98 E y 9682422,81 N;

AL ESTE. Del punto Nº05 de coordenadas 751104,98 E y 9682422,81 N; continúa al suroeste, por la paralela oriental de la vía Daniel Córdova-Mariano Moreno, que pasa a 50 m. de su eje, hasta intersecar la paralela norte de la vía a Granero, que pasa a 60 m. de su eje, en el punto Nº06 de coordenadas 751065,93 E y 9682215,38 N; continúa al sureste, por la paralela indicada, hasta intersecar con la Acequia CN-02, en el punto Nº07 de coordenadas 751145,91 E y 9682196,72 N; continúa por la Acequia CN-02, hacia el suroeste, hasta intersecar con el eje de la vía a Granero, en el punto Nº08 de coordenadas 751136,42 E 9682133,69 N; continua por una alineación al suroeste, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 10, en el punto Nº09 de coordenadas 751092,36 N y 9681977,52 E; de este punto, continua al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 10, hasta el punto Nº10 de coordenadas 751137,33 E y 9681960,72 N, punto en donde inicia el Camino Vecinal 04; continúa al sureste, por el eje de este camino, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal 01, en el punto Nº11 de coordenadas 751220,90 E y 9681930,19 N; continua por una alineación al sureste, hasta intersecar la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Zharbán, en el punto Nº12 de coordenadas 751222,97 E y 9681911,54 N; desde este punto, aguas abajo, siguiendo el lecho de la quebrada Zharbán, hasta el punto Nº13 de coordenadas 751184,44 E y 9681889,55 N; continua al suroeste, por el eje del Camino Vecinal 01, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 06, en el punto Nº14 de coordenadas 751118,07 E y 9681846,67 N; continua al sureste, por el eje de la calle Sin Nombre 06, hasta intersecar con el eje de la calle Sin Nombre 13, en el punto Nº15 de coordenadas 751187,78 E y 9681771,27 N; continua al suroeste, por el eje de la calle Sin Nombre 13, hasta el cruce con la quebrada Chacapamba, en el punto Nº16 de coordenadas 751152,04 E y 9681704,43 N;

AL SUR. Del punto Nº16 de coordenadas 751152,04 E y 9681704,43 N; continua por la margen derecha de la quebrada Chacapamba, aguas abajo, y pasa por la intersección con la vía Daniel Córdova-Luis Cordero, hasta intersecar con la calle Sin Nombre 08, en el punto Nº17 de coordenadas 750863,05 E y 9681739,42 N; de este punto, una alineación al noroeste, hasta la confluencia con la margen izquierda, aguas abajo, de la quebrada Zharbán y con el eje de la vía Daniel Córdova-Gualaceo, en el punto Nº18 de coordenadas 750729,62 E y 9681823,21 N; continua por la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Zharbán, hasta el punto Nº19 de coordenadas 750679,32 E y 9681783,74 N;

AL OESTE. Del punto Nº19 de coordenadas 750679,32 E y 9681783,74 N; continua al noreste, por la paralela occidental a la vía Daniel Córdova-Gualaceo, que pasa a 60 m. de su eje, hasta intersecar el eje de la calle Sin Nombre 04, en el punto Nº20 de coordenadas 750679,95 E y 9682026,55 N; continua al noreste, por el eje de la calle Sin Nombre 04, hasta el punto Nº21 de coordenadas 750710,18 E y 9682033,49 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta el punto Nº22 de coordenadas 750742,43 E y 9682176,80 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta intersecar con el cauce de la acequia CN-01, en el punto Nº23 de coordenadas 750840,08 E y 9682181,60 N; de este punto, una alineación al noreste, hasta intersecar con el eje del camino vecinal 03, en el punto Nº24 de coordenadas 750871,66 E y 9682362,39 N; continua al noroeste, por el eje del Camino Vecinal 03, hasta intersecar con el eje del camino vecinal 05, en el punto Nº01 de coordenadas 750844,39 E y 9682381,20 N.

Artículo 57. Límite urbano de la cabecera parroquial de Luis Cordero (Laguán).

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

AL NORTE. Del punto Nº01, de coordenadas 749842,251 E y 9680010,007 N, ubicado en la unión del canal de riego y el eje del Camino Vecinal NV-04; continúa por el eje del Camino Vecinal No.1, al noreste, hasta intersecar con el eje de la vía Luis Cordero-Capzha, en el punto Nº02, de coordenadas 749966,272 E y 9680082,919 N; de dicho punto, continua por el eje del Camino Vecinal No.1, hasta intersecar con el eje de la vía Luis Cordero-Daniel Córdova el punto Nº03 de coordenadas 750099,315 E y 9680150,799 N;

AL ESTE. Del punto Nº03, de coordenadas 750099,315 E y 9680150,799 N, continúa al sureste, por el eje de la vía Luis Cordero-Daniel Córdova, hasta el punto Nº04 de coordenadas 750129,974 E y 9680018,936 N; de este punto, la alineación al sureste, hasta el punto Nº05, de coordenadas 750152,578 E y 9680006,408 N; de este punto, una alineación al suroeste, hasta intersecar el eje de la vía a san Jacinto, en el punto Nº06, de coordenadas 750145,822 E y 9679918,88 N; de esta intersección, el paralelo geográfico al este hasta intersecar el curso de la acequia 02, en el punto Nº07 de coordenadas 750375.176 E y 9679918.88 N; continua por el curso acequia 02, aguas abajo, hasta intersecar con el eje de la calle 23 de Agosto en el punto Nº08 de coordenadas 750375,095 E y 9679867,350 N; continua por el curso de la acequia 02, aguas abajo, hasta intersecar con el Canal de riego, en el punto Nº09 de coordenadas 750351,468 E y 9679752,799 N;

AL SUR. Del punto Nº09, continua por el Canal de riego, que pasa por los puntos: Nº10 de coordenadas 750115,99 E y 9679725,04 N; Nº11 de coordenadas 749931,68 E y 9679640,39 N, hasta intersecar con el eje de la calle 23 de Agosto, en el punto Nº12 de coordenadas 749736,279 E y 9679590,683 N;

AL OESTE. Del punto Nº12, continua por el Canal de riego No. 01, que pasa por los puntos: Nº13 en la intersección con el eje del camino vecinal SV-06, de coordenadas 749772,561 E y 9679705,791 N; Nº14 en la intersección con el eje del camino vecinal NV-03, de coordenadas 749826,160 E y 9679790,211 N; Nº15 en la intersección con el eje del camino vecinal NV-01, de coordenadas 749873,996 E y 9679939,464 N, hasta la unión con el eje del camino vecinal NV-04, en el punto Nº01 de coordenadas 749842,251 E y 9680010,007 N.

Artículo 58. Límite urbano de la cabecera parroquial de Remigio Crespo (Gulag).

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

AL NORTE. Del punto Nº01, de coordenadas 749044,33 E y 9677681,151 N, una alineación al noreste hasta el punto Nº02 de coordenadas 749227,192 E y 9677695,431 N, ubicado en el eje de la calle Sin Nombre TO-03; continua por el eje de la calle indicada, al sureste, hasta intersecar los ejes de las calles Sin Nombre LN-03 norte y la calle Remigio Crespo-Zhiquil, en el punto Nº03, de coordenadas 749328,287 E y 9677667,956 N; siguiendo por el eje de la vía Remigio Crespo-Zhiquil hasta la unión del Canal de Riego, en el punto Nº04 de coordenadas 749418,542 E y 9677754,758 N;

AL ESTE. Del punto Nº04 de coordenadas 749418,542 E y 9677754,758 N, continua, al sureste, por el canal de riego que pasa por los siguientes puntos: Nº05 de coordenadas 749585,84 E y 9677556,9 N, hasta su unión con el eje de la calle Sin Nombre TE-02, en el punto Nº06 de coordenadas 749694,099 E y 9677305,519 N; continua por el eje de la calle Sin Nombre TE-02, hasta intersecar el eje de la vía Remigio Crespo-Guinzhun y la calle Sin Nombre TE-04 en el punto Nº07 de coordenadas 749766,454 E y 9677307,508 N; continua por el eje de la calle Sin Nombre

TE-04, hasta intersecar con el eje del puente sobre la vía Remigio Crespo-La Unión y la quebrada S 01, en el punto N°08, de coordenadas 749766,908 E y 9677085,980 N;

AL SUR. Del punto N°08, continúa por el curso de la quebrada S 01, aguas abajo, hasta su afluencia en el río Gulag, en el punto N°09, de coordenadas 749439,11 E y 9677002,9 N;

AL OESTE.- Del punto N°09, de coordenadas 749439,11 E y 9677002,9 N, continúa por la margen derecha del río Gulag, hasta el cruce con el eje de la vía Remigio Crespo-Chordeleg, en el punto N°10, de coordenadas 749299,669 E y 9677190,344 N; continúa por la margen derecha del río Gulag, aguas abajo, hasta el punto N°11 de coordenadas 748959,802 E y 9677488,47 N; de este punto, el paralelo geográfico, al este, hasta intersecar el eje de la calle que conduce a La unión, en el punto N°12 de coordenadas 749044,33 E y 9677488,47 N; de este punto, el meridiano geográfico al norte hasta intersecar el eje de la carretera que conduce a Gualaceo, en el punto N°13 de coordenadas 749044,33 E y 9677629,381 N; continúa por este meridiano al norte, hasta el punto No.01, de coordenadas 749044,33 E y 9677681,151 N.

Artículo 59. Límite urbano de la cabecera parroquial de Simón Bolívar (Gañansol).

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

AL NORTE. Del punto N°01, de coordenadas 745155,84 E y 9671557,01 N, ubicado en la paralela occidental de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje; de este punto, el paralelo geográfico al este, que pasa por el eje de la calle TO-02, en el punto N°02 de coordenadas 745214,15 E y 9671557,01 N, hasta intersecar la paralela oriental del eje de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje en el punto N°03 de coordenadas 745277,35 E y 9671557,01 N; continúa al sureste, por la paralela oriental a 60 metros del eje de la calle TO-02, y atraviesa por el punto N°04 en la intersección con el eje del camino vecinal norte 01, de coordenadas 745305,45 E y 9671422,01 N; hasta el punto N°05 de coordenadas 745464,81 E y 9671090,79 N; de este punto, la alineación al noreste, hasta intersecar el eje de la calle TO-01, en el punto N°06 de coordenadas 745674,56 E y 9671137,29 N; continúa por el eje de la calle mencionada, al noreste, hasta el punto N°07 de coordenadas 745692,97 E y 9671210,68 N; de este punto, el paralelo geográfico, al este, hasta intersecar la paralela oriental del eje de la calle TO-01, que asa a 60 metros de su eje en el punto N°08 de coordenadas 745761,57 E y 9671210,68 N;

AL ESTE. Del punto N°08 de coordenadas 745761,57 E y 9671210,68 N; continúa, al suroeste y luego al sureste, por la paralela oriental del eje de la calle TO-01, que pasa a 60 metros de su eje, hasta intersecar el eje de la calle TE-01 en el punto N°09 de coordenadas 745795,91 E y 9670909,52 N; continúa por el eje de la calle mencionada, al noreste, hasta el punto N°10 de coordenadas 745805,67 E y 9670949,24 N; continúa al sureste, por la paralela oriental del eje de la calle TO-01, que pasa a 100 metros de su eje, hasta intersecar el eje de la calle LS-04, en el punto N°11 de coordenadas 745964,26 E y 9670655,52 N;

AL SUR. Del punto N°11 al suroeste, siguiendo por el eje de la calle LS-04, hasta la intersección con el eje de la calle TO-01, en el punto N°12 de coordenadas 745854,29 E y 9670647,22 N; de esta intersección, sigue al suroeste, por el eje de la calle TO-04 hasta su intersección con el Camino Vecinal LS-03 en el punto N°13 de coordenadas 745793,15 N y 9670618,84 E; continúa por el eje del Camino Vecinal LS-03, hasta intersecar el eje de la calle TO-03 el punto N°14 de coordenadas 745574,40 E y 9670542,05 N;

AL OESTE. Del punto N°14 continua al noroeste, por el eje de la calle TO-03, hasta intersecar la paralela occidental de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje, en el punto N°15 de coordenadas 745508,05 E y 9670940,25 N; continúa al noroeste, por la paralela occidental de la calle TO-02, que pasa a 60 metros de su eje, y pasa por la intersección con el eje de la calle LN-02 en el punto N°16 de coordenadas 745194,08 E y 9671336,42 N, hasta llegar al punto N°01, de coordenadas 745155,84 E y 9671557,01 N,

Artículo 60. Límite urbano de la cabecera parroquial de San Juan.

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

AL NORTE. De la margen derecha aguas abajo de la quebrada Llashina con el eje del Camino Vecinal NV-05, en el punto N°01 de coordenadas 742679,10 E y 9672182,18 N; continúa al sureste y luego al noreste, por el eje del Camino Vecinal NV-05 atraviesa la intersección con el eje del Camino Vecinal NV-02, hasta intersecar con el eje de la vía San Juan-Chordeleg, en el punto N°02 de coordenadas 742857,04 E y 9672183,31 N; continua al noreste, por el eje de la vía San Juan-Chordeleg, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal NV-04, en el punto N°03 de coordenadas 742919,56 E y 9672223,53 N; continúa al sureste, por el eje del Camino Vecinal NV-04, hasta intersecar con el eje de la calle Abdón Calderón, en el punto N°04 de coordenadas 743034,40 E y 9672193,29 N; continua al noreste y luego al sureste, por el eje de la calle Abdón Calderón, atraviesa la intersección con el eje de la calle TE-04, hasta el punto N°05 de coordenadas 743270,20 E y 9672141,00 N;

AL ESTE. Desde el punto N°05 de coordenadas 743270,20 E y 9672141,00 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta intersecar el eje de la vía al Río, en el punto N°06 de coordenadas 743195,57 E y 9671983,90 N; de dicho punto, sigue al sureste, por el eje de la vía al Río, hasta intersecar con el eje de la calle V. M. Moscoso, en el punto N°07 de coordenadas 743337,13 E y 9671675,14 N; continua al sureste, por el eje de la calle V. M. Moscoso, hasta el punto N°08 de coordenadas 743445,82 E y 9671490,09 N;

AL SUR. Del punto N°08 de coordenadas 743445,82 E y 9671490,09 N; continua por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersecar la paralela occidental a la calle V. M. Moscoso, que pasa a 50 m. de su eje, en el punto N°09 de coordenadas 743386,95 E y 9671490,09 N; continua por la paralela occidental mencionada, hasta intersecar el eje del camino vecinal SV-04, en el punto N°10 de coordenadas 743216,50 E y 9671756,19 N; continua al suroeste, por el camino vecinal SV-04, e interseca al eje del camino vecinal SV-07, al eje del camino vecinal SV-06, al eje del camino vecinal SV-03, hasta el punto N°11 de coordenadas 742720,16 E y 9671629,51 N; de este punto, continua por el meridiano geográfico al sur, hasta el punto N°12 de coordenadas 742720,16 E y 9671449,51 N; de este punto, continua por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersecar el eje de la vía a San Bartolomé, el punto N°13 de coordenadas 742572,56 E y 9671449,51 N; continua por el meridiano geográfico al norte, sobre el eje de la vía a San Bartolomé, hasta el punto N°14 de coordenadas 742572,56 E y 9671486,95 N; de este punto, continua por el paralelo geográfico al oeste, hasta intersecar con el eje del camino vecinal SV-01, en el punto N°15 de coordenadas 742468,32 E y 9671486,95 N; continua al suroeste, por el eje del camino vecinal SV-09, hasta intersecar con el eje del camino vecinal SV-08, en el punto N°16 de coordenadas 742398,15 E y 9671446,58 N; continua al noroeste, por el eje del camino vecinal SV-08, hasta intersecar con el eje de la calle Abdón Calderón, en el punto N°17 de coordenadas 742321,98 E y 9671493,57 N; continua al noreste, por el eje de la calle Abdón

Calderón, hasta intersecar con la Acequia CS-02, en el punto N°18 de coordenadas 742347,89 E y 9671547,01 N; desde este punto, continua al noroeste, por el cauce de la Acequia, hasta intersecar con el eje del Camino Vecinal NV-09, en el punto N°19 de coordenadas 742244,78 E y 9671659,23 N;

AL OESTE. Del punto N°19 de coordenadas 742244,78 E y 9671659,23 N; continúa al noreste, por el eje del Camino Vecinal NV-09, hasta intersecar con el eje de la calle "A" en el punto N°20 de coordenadas 742294,13 E y 9671709,36 N; continúa por una alineación al noreste, hasta intersecar con la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Llashina, en el punto N°21 de coordenadas 742371,07 E y 9671778,85 N; continúa por la margen derecha, aguas abajo, de la quebrada Llashina, y luego de atravesar las intersecciones con el Camino Vecinal NV-01, Camino Vecinal NV-12 y con la calle TE-05, continua hasta llegar al punto N°01 de coordenadas 742679,10 E y 9672182,18 N.

Artículo 61. Límite urbano de la cabecera parroquial de Zhidmad.

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

AL NORTE. Del punto N°01 de coordenadas 733100,04 E y 9675857,45 N, ubicado en el sector del cementerio, sobre el eje de la calle sin nombre LN-01; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta el punto N°02 de coordenadas 733174,74 E y 9675857,45 N; continúa al sureste, por la paralela norte a la calle LN-01, y luego al noreste, por la paralela norte a la calle Julio Zhapán, que pasa a 50 metros de sus ejes, hasta intersecar el eje del camino vecinal NV-04, en el punto N°03 de coordenadas 733514,49 E y 9675958,81 N; continúa al noroeste, por el eje del camino vecinal NV-04, hasta intersecar la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, en el punto N°04 de coordenadas 733427,28 E y 9676055,46 N; continúa por la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, hasta el punto N°05 de coordenadas 733509,27 E y 9676088,04 N; continúa por la alineación al noreste, hasta el punto N°06 de coordenadas 733548,83 E y 9676162,51 N; continúa por una alineación al sureste, hasta intersecar el eje de la calle sin nombre LN-03, en el punto N°07 de coordenadas 733673,39 E y 9676096,77 N; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta intersecar la paralela oriental de la calle sin nombre LN-03, que pasa a 30 metros de su eje, en el punto N°08 de coordenadas 733703,43 E y 9676096,77 N;

AL ESTE. Del punto N°08 de coordenadas 733703,43 E y 9676096,77 N; continúa al sureste, por la paralela oriental de la calle sin nombre LN-03, que pasa a 30 metros de su eje, hasta intersecar, la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, en el punto N°09 de coordenadas 733707,89 E y 9675986,04 N; continúa por la margen derecha, aguas arriba, de la quebrada de Tasqui, hasta intersecar el eje de la vía Interparroquial, en el punto N°10 de coordenadas 733770,01 E y 9675911,46 N; continúa al suroeste, por el eje de la vía Interparroquial, hasta el punto N°11 de coordenadas 733689,88 E y 9675853,83 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta el punto N°12 de coordenadas 733674,59 E y 9675725,82 N;

AL SUR. Del punto N°12 de coordenadas 733674,59 E y 9675725,82 N; continúa por la alineación al suroeste, hasta intersecar el eje de la vía a Monjas, en el punto N°13 de coordenadas 733488,15 E y 9675669,04 N; continúa al suroeste, por el eje de la vía indicada, hasta el punto N°14 de coordenadas 733471,94 E y 9675548,24 N; continúa por la alineación al noroeste, hasta

intersecar el eje de la vía Interparroquial, en el punto Nº15 de coordenadas 733350,21 E y 9675573,90 N; continúa por el paralelo geográfico al oeste, recorriendo 60 metros, hasta el punto Nº16 de coordenadas 733290,21 E y 9675573,90 N; continúa por la alineación al noroeste, hasta intersecar el eje de la calle Sin Nombre TO-01, en el punto Nº17 de coordenadas 733142,81 E y 9675675,40 N; continúa al suroeste, por el eje de la calle mencionada, hasta el punto Nº18 de coordenadas 732995,93 E y 9675651,10 N;

AL OESTE. Del punto Nº18 de coordenadas 732995,93 E y 9675651,10 N; continúa por la alineación al noreste, hasta intersecar el eje del camino vecinal NV-01, el punto Nº19 de coordenadas 733011,00 E y 9675727,71 N; continúa al noreste, por el eje del camino vecinal indicado, hasta intersecar el eje del camino vecinal NV-02, en el punto Nº20 de coordenadas 733097,38 E y 9675792,90 N; continúa por la alineación al noreste, hasta intersecar el eje de la calle Sin Nombre LN-01, en el punto Nº01 de coordenadas 733100,04 E y 9675857,45 N;

Artículo 62. Límite urbano de la cabecera parroquial de Jadán.

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

AL NORTE. Del punto Nº01 de coordenadas 735530,23 E y 9680731,91 N; ubicado en la intersección del Camino Vecinal SV-10 con la calle Padre Humberto Astudillo; se dirige por el eje de la calle mencionada, hasta el punto Nº02 de coordenadas 735566,90 E y 9680723,50 N; desde aquí, una alineación al noreste, hasta intersecar el eje de la calle Vicente Pacheco, en el punto Nº03 de coordenadas 735616,41 E y 9680811,36 N; continúa al noreste, por el eje de la calle Vicente Pacheco hasta intersecar el eje del camino vecinal NV-03, en el punto Nº04 de coordenadas 735685,39 E y 9680838,38 N; continúa al noreste, por el eje de dicho camino vecinal, hasta el punto Nº05 de coordenadas 735735,63 E y 9680866,38 N; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta el punto Nº06 de coordenadas 735769,99 E y 9680866,38 N; continúa por el meridiano geográfico al sur, hasta intersecar la acequia CS-01, en el punto Nº07 de coordenadas 735769,99 E y 9680838,13 N; continúa al sur, por la acequia CS-01, hasta intersecar el eje de la calle Carlos Aguirre Hurtado, en el punto Nº08 de coordenadas 735839,31 E y 9680739,63 N; continúa por el eje de la calle Carlos Aguirre Hurtado, hasta intersecar con el eje de la calle Manuel Wilches Arichavala, en el punto Nº09 de coordenadas 735940,95 E y 9680748,44 N; avanza al noreste, por el eje de la calle Manuel Wilches Arichavala, hasta el punto Nº10 de coordenadas 736039,86 E y 9680769,72 N;

AL ESTE. Desde el punto Nº10 de coordenadas 736039,86 E y 9680769,72 N; continua por una alineación al suroeste, hasta intersecar al eje de la prolongación de la calle Francisco Pérez Gordillo, en el punto Nº11 de coordenadas 736026,04 E y 9680681,24 N; de este punto, continúa por la paralela occidental a la calle Manuel Wilches Arichavala, que pasa a 100 metros de su eje, hasta el punto Nº12 de coordenadas 736263,49 E y 9680506,16 N; continúa por una alineación al suroeste, hasta intersecar al eje de la calle Manuel Wilches Arichavala, en el punto Nº13 de coordenadas 736150,04 E y 9680470,82 N; continúa por el camino vecinal NV-02, hasta intersecar al eje de la calle Padre Vicente Pacheco Carpio, en el punto Nº14 de coordenadas 736063,18 E y 9680290,64 N; continúa por la alineación al suroeste, hasta intersecar la margen derecha de la quebrada Balsa, aguas abajo, en el punto Nº15 de coordenadas 736058,45 E y 9680278,55 N;

AL SUR. Del punto Nº15 de coordenadas 736058,45 E y 9680278,55 N; continúa por la margen derecha de la quebrada Balsa, aguas abajo, hasta llegar al punto Nº16 de coordenadas 735581,35 E y 9680376,81 N;

AL OESTE. Del punto Nº16 de coordenadas 735581,35 E y 9680376,81 N, ubicado en la margen derecha de la quebrada Balsa; de este punto, continúa por el meridiano geográfico al norte, hasta el punto Nº17 de coordenadas 735581,35 E y 9680472,59 N; continúa por el paralelo geográfico al este, hasta intersecar con los ejes del Camino Vecinal SV-04 y del Camino Vecinal SV-06, en el punto Nº18 de coordenadas 735597,18 E y 9680472,59 N; continúa al noroeste, por el eje del Camino Vecinal SV-06, hasta intersecar al eje del camino vecinal SV-05, en el punto Nº19 de coordenadas 735579,05 E y 9680585,16 N; continua al noroeste, por el eje del Camino Vecinal SV-06, hasta intersecar con el eje de la calle Luis F. Vélez, en el punto Nº20 de coordenadas 735522,59 E y 9680650,36 N; continua al suroeste, por el eje de la calle Luis F. Vélez, hasta intersecar el eje del camino vecinal SV-10, el punto Nº21 de coordenadas 735500,41 E y 9680648,60 N; continua al noreste, por el eje del Camino Vecinal SV-10, hasta intersecar el eje de la calle Padre Humberto Astudillo, en el punto Nº01 de coordenadas 735530,23 E y 9680731,91 N.

CAPITULO III. DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Artículo 63. Definición.

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

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

Artículo 64. De los Usos.

El uso del suelo es el destino asignado a cada predio e inmueble, en cuanto a las actividades que se han de desarrollar en ellos.

Artículo 65. Clasificación de usos de suelo.

Dentro de la jurisdicción del cantón Gualaceo, se establecen como usos de suelo los siguientes:

1. Residencial.
2. Comercial y de servicios.
3. Mixto.
4. Industrial.
5. Equipamiento.
6. Espacios libres y áreas verdes.
7. Protección ecológica.

8. Conservación patrimonial.
9. Recursos naturales.

Artículo 66. Uso residencial (R).

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

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

Artículo 67. Uso comercial y de servicios (CS).

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

1. Comercial y de servicios barrial. Son usos compatibles con el uso residencial y están conformados por:
 - a. Comercio básico. Son establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal.
 - b. Servicios básicos. Están conformados por los establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
 - c. Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas y;

- d. Alojamiento doméstico: Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

Tabla 1 Uso comercial y servicios barrial. Tipología y establecimientos.

COMERCIO Y SERVICIOS barrial (CSB).		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Comercio básico	CSB1	Venta de abarrotes, lecherías, carnicerías, fruterías, despensas, minimercados, carnicerías, panaderías, delicatessen. Confiterías, heladerías, pastelerías, juguerías. Restaurantes, picanderías, pollerías, asaderos, pizzerías. (Venta restringida de bebidas alcohólicas). Farmacias, boticas, droguerías. Bazares, floristerías, papelerías, útiles escolares, venta de periódicos y revistas.
Servicios básicos	CSB2	Bancos, cooperativas, bienes raíces, mandatos, mutualistas. Peluquerías y salones de belleza. Sastrería, costura, bordado. Zapaterías. Lavado de ropa, tintorerías, centros de lavado en seco. Café internet, centros de copiado e impresión.
Oficinas administrativas	CSB3	Servicios profesionales (consultorios y oficinas individuales)
Alojamiento doméstico	CSB4	Casa de huéspedes, residencias estudiantiles, posadas (con menos de 6 habitaciones) y alojamiento rural (turismo comunitario).

2. Comercial y de servicios sectorial. Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:
- Comercios especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;
 - Servicios especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
 - Comercios de menor escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.
 - Comercio temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

- e. Oficinas administrativas (2): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;
- f. Alojamiento temporal: Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

Tabla 2 Uso comercial y servicios sectorial. Tipología y establecimientos.

COMERCIO Y SERVICIOS SECTORIAL (CSS).		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Comercios especializados	CSS1	<p>Ropa confeccionada, artículos de cuero, calzado, textiles, alfombras, telas y cortinas.</p> <p>Artesanías, antigüedades, artículos de decoración, galerías de arte, artículos de dibujo, instrumentos musicales.</p> <p>Joyerías, relojerías, ópticas.</p> <p>Artículos deportivos, venta de bicicletas y motocicletas.</p> <p>Muebles y accesorios para el hogar, electrodomésticos, jugueterías.</p> <p>Venta de insumos agrícolas.</p> <p>Repuestos y accesorios para automóviles y motocicletas (sin taller), venta de llantas y accesorios.</p> <p>Ferreterías medianas, almacén de pinturas, vidrierías,</p> <p>Licorerías (venta en botella cerrada).</p>
Servicios especializados A	CSS2	<p>Agencias de viajes y mudanzas.</p> <p>Estacionamientos públicos, alquiler de vehículos en general.</p> <p>Laboratorios clínicos, médicos y dentales.</p> <p>Servicios de reparación (electricistas, relojeros, gasfiteros, electrodomésticos, radio y televisión).</p> <p>Laboratorios y estudios fotográficos.</p> <p>Gimnasios, centros de cosmetología y masajes, baños turcos y sauna. Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).</p>
Servicios especializados B	CSS3	<p>Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras.</p> <p>Mecánicas livianas, vulcanizadoras.</p> <p>Patio de venta de vehículos livianos.</p> <p>Distribución al detal de GLP.</p>
Comercios de menor escala	CSS4	<p>Centros comerciales de hasta 500m² de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos.</p> <p>Ferias temporales.</p>
Oficinas administrativas	CSS5	Consultorios y oficinas agrupadas. Edificios de oficinas públicas y privadas.
Alojamiento temporal	CSS6	Residenciales, hostales, hosterías y pensiones.

3. Comercial y de servicios zonal. Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con influencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y está conformado por:
- Centros de diversión: Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
 - Comercios y servicios de mayor impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
 - Acopio y bodegaje. Constituyen establecimientos para almacenes, bodegas y ventas al mayoreo.
 - Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
 - Centros de comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m² de área útil; y,
 - Servicio de alojamiento: Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

Cuando las instalaciones superen la capacidad de 500 usuarios simultáneos deberá presentarse un estudio de tránsito, seguridad vial y aparcamiento que justifique la solución a las necesidades de dotación en cuestión. Los usos cuya superficie sea superior a 500m² requerirán disponer al menos una zona exclusiva para suministro de mercancía y evacuación de residuos sólidos, con aparcamiento para carros recolectores. Esta zona exclusiva tendrá una superficie conjunta de al menos 300m² para aparcamiento y maniobra. La dotación mínima de aparcamiento establecida en las Condiciones Específicas del Uso Terciario será de 2 plazas por cada 100m² o fracción de superficie edificable.

Tabla 3 Uso comercial y servicios zonal. Tipología y establecimientos.

COMERCIO Y SERVICIOS ZONAL (CSZ).		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Centros de diversión	CSZ1	<p>Cines, teatros.</p> <p>Bares, discotecas, salones (eventos, baile, banquetes), karaoke, billares bar-restaurant.</p> <p>Juegos electrónicos de video y salón.</p>
Comercios y servicios	CSZ2	<p>Distribuidora de llantas y servicios.</p> <p>Talleres mecánicos pesados, torno, enderezada, laminadoras, mecánica automotriz, carrocerías.</p> <p>Distribuidora de materiales de construcción.</p>

		Patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas.
Acopio y bodegaje	CSZ3	Distribuidoras de insumos agropecuarios, centros de acopio. Centros de acopio y distribuidoras de GLP. Bodegas comerciales y de productos que no impliquen riesgo, bodegaje de artículos de reciclaje. Gasolineras y estaciones de servicio.
Vehículos y maquinaria liviana.	CSZ4	Agencias y patios de vehículos, venta y alquiler de maquinaria liviana en general, mudanzas.
Centros de comercio	CSZ5	Comercios agrupados en general hasta 1000m ² de área útil. Centros de comercio popular.
Servicios de alojamiento	CSZ6	Hoteles, complejos hoteleros.

4. Comercial y de servicios de ciudad. Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben quedar restringidos. Todos estos usos requieren de la presentación de un Estudio de impacto Ambiental (EIA), y están conformados por:
- a. Servicios personales restringidos. Son establecimientos que dan hospedaje temporal o de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios, estos usos estarán alejados 1000 metros de las superficies delimitadas como urbanas.
 - b. Vehículos y maquinaria pesada. Comprenden actividades que requieren extensas superficies de terreno y exposición; son generadoras de alto tráfico.
 - c. Materiales de construcción. Son generadores de tráfico, polvo, requieren de grandes superficies para acopio y venta de productos.
 - d. Centros comerciales. Es la agrupación de comercios en una edificación, están clasificados por departamentos y tipologías de productos, son generadores de grandes volúmenes de tráfico, demandan grandes superficies de estacionamientos.

Tabla 4 Uso comercial y servicios ciudad. Tipología y establecimientos.

COMERCIO Y SERVICIOS DE CIUDAD (CSC).		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Servicios personales restringidos	CSC1	Moteles, casas de citas, salas de masaje, prostíbulos, centros nocturnos (night club), cabarets.
Vehículos y maquinaria pesada.	CSC2	Áreas de exposición, venta de maquinaria pesada, vehículos de transporte pesado.
Materiales de construcción.	CSC3	Centros ferreteros, insumos para la industria, material de construcción al por mayor.
Centros comerciales.	CSC4	Comercios agrupados en general mayores a 5000m ² de área útil.

Artículo 68. Uso mixto o múltiple (MX).

Es el uso determinado para un polígono de intervención, en el que su uso mayoritario está conformado como se expone a continuación:

- a. El uso de suelo mixto es el referido a las actividades terciarias con mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios compatibles.
- b. El múltiple es el referido a la mezcla de actividades terciarias, residencia, industriales de bajo impacto y equipamientos compatibles.

Artículo 69. Uso industrial (I).

Este tipo de uso está destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales; Los usos industriales se califican de acuerdo con su grado de afectación al medio ambiente y en todos los casos requieren cumplir con evaluaciones del impacto ambiental que generan.

1. Industrial de bajo impacto. Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales; son generadores de impactos ambientales asimilables por el sistema y el entorno. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la ficha ambiental.

Tabla 5 Uso industrial de bajo impacto. Tipología y establecimientos.

INDUSTRIAL DE BAJO IMPACTO (IBI)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Industrial de bajo impacto	IBI1	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Artesanales: Tallado de piedra, tejido de sombreros de paja.
		Establecimientos industriales: Cerrajería: ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobres, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, motocicletas y repuestos.

2. Industrial de mediano impacto. De mediano impacto ambiental y urbano comprende los establecimientos industriales y pequeña industria que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental.

Tabla 6 Uso industrial de mediano impacto. Tipología y establecimientos.

INDUSTRIAL DE MEDIANO IMPACTO (iMI)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Industrial de mediano impacto	IMI1	Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), fábrica de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, metalmecánica, herramientas, herramientas y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco (dióxido de carbono) o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco), productos de plástico (vajillas, discos, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufactura de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, lozas de recubrimiento), plantas de faenamiento de animales, grafito o productos de grafito, ladrillos, bloques y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales.

3. Industria de alto impacto. Comprenden las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustible, ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren de un alto nivel de prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben presentar Estudios de Impacto Ambiental y Planes de manejo Ambiental. Estos usos estarán prohibidos en todo el territorio cantonal.

Tabla 7 Uso industrial de alto impacto. Tipología y establecimientos.

INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO (iAI)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Industrial de alto impacto	IAI1	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de petróleo, fósforos, embotellamiento de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linoleums, procesamiento de madera (tríplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamientos de productos), tabaco (productos), curtido (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera y, plantas frigoríficas y bodegas y botaderos de chatarra.

4. Industria de alto riesgo. Son los establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y el control de todo tipo de contaminación y riesgos. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la

elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental. Estos usos estarán prohibidos en todo el territorio cantonal.

Tabla 8 Uso industrial de alto riesgo. Tipología y establecimientos.

INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO (iAR)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Industrial de alto riesgo	IAR1	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros), agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (extracción), explosivos (almacenamiento cumpliendo las disposiciones de la materia), gas licuado de petróleo (almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento y manejo), centros de acopio de productos asociados a la industria, almacenamiento de productos limpios de petróleo.

Artículo 70. Uso equipamiento (E).

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en la ciudad, independientemente de su carácter público o privado, en: lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos). El equipamiento se clasifica en dos grandes grupos: de servicios sociales; y, de servicios públicos.

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

Tabla 9 Equipamientos de servicios sociales. Tipología y establecimientos.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
EDUCACIÓN (EE)		
Educación barrial / comunal	EEB	Preescolar, escuelas
Educación sectorial / parroquial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas
Educación zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias
Educación ciudad o región	EEC	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior
SALUD (ES)		
Salud barrial / comunal	ESB	Puestos de Salud, Consultorios Médicos y Dentales
Salud sectorial / parroquial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, subcentros de Salud, Unidad de emergencia, hospital del Día, Consultorios de hasta 20 unidades de consulta
Salud zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, centros de salud.
Salud ciudad o regional	ESC	hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud
CULTURAL (EC)		
Cultural barrial / comunal	ECB	Casas Comunales
Cultural sectorial / parroquial	ECS	Bibliotecas, Museos de Artes Populares, Galerías Públicas de Arte, Teatros, Cines
Cultural zonal	ECZ	Centros de Promoción Popular, Auditorios, Centros Culturales, Centros de Documentación
Cultural ciudad o regional	ECC	Casa de la Cultura, museos, cinematotecas y hemerotecas
BIENESTAR SOCIAL (EBS)		
Bienestar barrial / comunal	EBSB	Guarderías infantiles y Casas Cuna
Bienestar sectorial / parroquial	EBSS	Asistencia Social, Centros de Formación Juvenil y familiar, aldeas educativas
Bienestar zonal	EBSZ	Albergues, centros de protección de menores
Bienestar ciudad o regional	EBSC	Orfanatos, asilos de ancianos
DEPORTIVO (ED)		
Recreativo barrial / comunal	EDB	Canchas deportivas, de uso múltiple.
Recreativo sectorial / parroquial	EDS	Centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Recreativo zonal	EDZ	Polideportivo especializados y coliseos (hasta 500 personas) centros de espectáculos, galleras.
Recreativo ciudad o regional	EDC	Estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.
RELIGIOSO (ER)		
Religioso barrial / comunal	ERB	Capillas
Religioso sectorial / parroquial	ERSZ	Templos y Casas de Retiros
Religioso ciudad o regional	ERC	Catedral, Conventos y monasterios

2. Equipamientos de servicios públicos: relacionados con las actividades de gestión pública y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- Seguridad ciudadana: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
- Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- Transporte: es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y,
- Aprovisionamiento. Comprende aquellos servicios vinculados al servicio de abastecimiento como mercados, ferias, camal, plazas de rastro.

Tabla 10 Equipamientos de servicios públicos. Tipología y establecimientos.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
SEGURIDAD (ESP)		
Seguridad barrial / comunal	ESPB	Vigilancia de Policía
Seguridad sectorial / parroquial	ESPS	Puesto de Control, Brigadas Barriales. UPC.
Seguridad zonal	ESPZ	Estación de Bomberos
Seguridad ciudad o región	ESPC	Instalaciones Militares, Cuartel de Policía y Centros de Rehabilitación Social

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
FUNERARIO (EF)		
Servicios funerarios sectorial / parroquial	EFS	Cementerios Parroquiales, Salas de Velación
Servicios funerarios zonal	EFZ	Cementerios, Servicios de Cremación y/o Velación y osarios dentro del Centro Urbano
Servicios funerarios ciudad o región	EFC	Cementerios, Parques Cementerios, Crematorios
TRANSPORTE (ET)		
Transporte barrial / comunal	ETB	Estación de taxis o camionetas, paradas de buses urbanos e interparroquiales
Transporte sectorial / parroquial	ETS	Estacionamiento de Camionetas, taxis, buses urbanos e interparroquiales, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular
Transporte zonal	ETZ	Terminales de Transporte local, Terminales de Transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.
Transporte ciudad o región	ETC	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros
APROVISIONAMIENTO (EA)		
Aprovisionamiento barrial	EAB	Ferias de comercialización barrial.
Aprovisionamiento sectorial.	EAS	Mercado de nivel parroquial, plataformas de comercialización
Aprovisionamiento zonal	EAZ	Mercado municipal.
Aprovisionamiento de ciudad.	EAC	Mercado mayorista, feria de ganado
Aprovisionamiento Especial.	EAE	Camal municipal, mataderos.
INFRAESTRUCTURA (EI)		
Infraestructura barrial / comunal	EIB	Servicios higiénicos
Infraestructura sectorial / parroquial	EIS	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua.
Infraestructura zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas
Infraestructura ciudad o región	EIC	Plantas eléctricas y estaciones de energía, plantas termoeléctricas, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos, escombreras y similares Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (EAP)		
Administración sectorial / parroquial	EAPS	Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, Juntas de Agua, Oficinas de Agua Potable, Energía Eléctrica, Correos y Teléfonos.
Administración zonal	ESPZ	Oficinas Descentralizadas Municipales, Organismos Internacionales

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Administración ciudad o región	EAPC	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Sedes principales de Entidades Públicas y Centros Administrativos Provinciales, Regionales o Nacionales

Los equipamientos deben clasificarse de acuerdo con su naturaleza y el radio de influencia, pudiendo ser tipificados como barriales para aquellos cuya influencia sea un barrio, sectoriales o zonales aquellos cuya influencia cubra varios barrios o zonas de la ciudad y equipamientos de ciudad a aquellos que por su influencia tenga alcance o puedan cubrir las necesidades de la población de toda la ciudad.

Los lotes de equipamiento y los proyectos correspondientes a esta tipología, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección de Planificación

Artículo 71. Uso espacios libres y áreas verdes (AV).

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

Tabla 11 Espacios libres y áreas verdes Tipología y establecimientos.

ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Áreas verdes barrial / comunal	AVB	Parques infantiles
Áreas verdes sectorial / parroquial	AVS	Parques barriales, plaza central
Áreas verdes zonal	AVZ	Parque zonal, plaza cívica
Áreas verdes ciudad / regional	AVC	Parque urbano, miradores, parque temático, parque de flora y fauna.

Artículo 72. Uso conservación ecológica (PE).

Uso destinado al mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural que no han sido alterados significativamente por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y equilibrio ecológico deben conservarse. Su delimitación respeta las delimitaciones y definiciones acordadas con anterioridad a nivel interinstitucional.

Tabla 12 Protección ecológica. Tipología y establecimientos.

protección ecológica (PE)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Protección ecosistémica	PEE	Áreas de bosque y vegetación protectora: Usos científico, recreación ecológica y turismo. Protección de zonas de recarga hídrica. Protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua.
Recuperación ambiental	PERA	Protección, repoblación vegetal según estudio de recuperación.

Recreación bajo impacto	PERBI	Ecoturismo y contemplación, caminata (senderismo, ruterismo,) Interpretación, escalada (rapel), observación (fotografía). Ciclismo (ciclo paseos).
Recreación mediano impacto	PERMI	Down Hill, ciclismo de montaña, camping, pesca deportiva, caza, turismo comunitario, campos deportivos
Recreación alto impacto	PERAI	Campo traviesa para vehículos todo terreno, enduro.
Investigación ambiental	PEIA	Centros de investigación e interpretación ambiental.

Artículo 73. Uso recursos naturales (RN).

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

1. Recursos naturales renovables. Suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola tanto de autoabastecimiento y comercialización menor como de uso y explotación intensiva o extensiva.

Tabla 13 Recursos naturales renovables. Tipología y establecimientos.

RECURSOS NATURALES RENOVABLES (RNR)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
AGRÍCOLA PECUARIO		
Huertos familiares	RNR1	Huertos y crianza de animales menores para sustento del núcleo familiar.
Viveros e invernaderos	RNR2	Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales bajo invernadero en superficies individuales menores a 500 m ²
Agrícola de frutales	RNR3	Producción agrícola de árboles frutales: Agroforestería
Granjas de producción controlada	RNR4	Producción agrícola intensiva: Cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición
Producción agrícola extensiva	RNR5	Producción agrícola extensiva: Cultivos agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
GANADERÍA		
Granjas de producción estabulada (intensiva)	RNR6	Granjas de producción pecuaria en corrales individuales y núcleos zoológicos en superficies superiores 2,5 hectáreas
Granjas de producción pecuaria (extensiva)	RNR7	Granjas de producción pecuaria y silvopastoriles: Avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.
FORESTAL		
Forestal de protección	RNR8	Revegetalización con especies nativas.
Forestal de recuperación	RNR9	Tala de especies introducidas y sustitución por especies nativas.
Forestal de explotación	RNR10	Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.
PISCÍCOLA		
Piscícola	RNR11	Explotación piscícola: Predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.

2. Recursos naturales no renovables. Suelos destinados a la explotación minera. Para el caso específico del cantón Gualaceo se prohíbe todo tipo de explotación de minería metálica.

Tabla 14 Recursos naturales no renovables. Tipología y establecimientos.

RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES (RNNR)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Minería metálica	RNNR1	Extracción de minerales metálicos.
Minería no metálica	RNNR2	Extracción de áridos y pétreos

Artículo 74. Uso conservación patrimonial (CP).

Uso destinado a la protección de áreas históricas y arqueológicas definidas de acuerdo con los siguientes ámbitos i) áreas consolidadas; ii) hitos; iii) ámbitos arqueológicos; y iv) Vinculaciones

Tabla 15 Conservación patrimonial. Tipología y establecimientos.

CONSERVACIÓN PATRIMONIAL (CP)		
TIPOLOGÍA	SIMBOLOGÍA	ESTABLECIMIENTOS
Áreas consolidadas	CP1	Conjuntos históricos, núcleos y centros históricos, edificaciones patrimoniales
Hitos	CP2	Casas de hacienda, cementerios, plazas, esquinas, tramos,
Ámbitos arqueológicos	CP3	Áreas de interés arqueológico, complejos arqueológicos.
Vinculaciones	CP4	Caminos aborígenes, preincaicos, incaicos, coloniales y republicanos.

Artículo 75. Compatibilidad de usos.

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

Uso general. Es aquel definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Uso específico. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

- a. Uso Principal, es el uso preponderante al que está destinado el predio o zona homogénea.
- b. Uso complementario. Es aquel uso necesario que complementa el uso destinado de la zona.
- c. Uso restringido. Aquel uso que se puede destinar un predio o zona con ciertas restricciones de obligatorio cumplimiento.
- d. Uso Prohibido. Es aquel uso que su implantación está terminantemente prohibido en una zona o predio.

Artículo 76. Aplicación de uso de suelo.

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

En caso de no existir algún uso de suelo expresado en esta ordenanza, queda autorizada la Dirección de Planificación, bajo el debido criterio técnico, establecer o permitir actividades referentes a un determinado uso de suelo, previa aprobación del Ilustre Concejo Cantonal.

Las restricciones para el emplazamiento de usos de suelo están detalladas en el anexo “CODIFICACIÓN Y CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL POR TIPO”

Artículo 77. De las formas de ocupación.

La forma de ocupación y edificabilidad del suelo son las características específicas que se aplican para la división de un predio, para la implantación de una edificación en él y para determinar el volumen de construcción posible dentro del mismo, las cuales se asignan a cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado y delimitado como parte del PUGS del cantón Gualaceo.

Para el ámbito de actuación del Plan se han propuesto las siguientes tipologías de implantación de la edificación:

1. Continua con portal.
2. Continua sin retiro.
3. Continua con retiro frontal.
4. Pareada con retiro frontal,
5. Aislada con retiro.

Para la edificación se establece el alineamiento de la construcción en relación con la línea de fábrica y las colindancias existentes (en metros lineales); el máximo porcentaje de ocupación en planta baja; el máximo porcentaje de ocupación total y la máxima altura de construcción posible (en metros lineales).

Artículo 78. Edificación.

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

Artículo 79. Coeficiente de ocupación del Suelo.

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

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

Áreas computables y no computables para el COS.

Son áreas computables para el COS, aquellas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras o gradas y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, suelo destinado a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible, se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

Todas las edificaciones deberán observar el Coeficiente de Ocupación del Suelo en Planta Baja (COS PB) y el Coeficiente del Suelo Total (COS TOTAL) establecidos en este Libro y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación Municipal.

Retiro frontal.

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

En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones que aumenten el volumen edificado. Se podrá autorizar la instalación de pérgolas o cubiertas sobre retiros frontales hasta en un 50 % del total de la superficie, siempre que los mismos sean desmontables o provisionales dentro del PITU-GLC-02 y PITU-GLC-03, en cuyo caso se podrá reducir el porcentaje de área verde mínimo hasta un 20 %.

Retiros laterales y posteriores.

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

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

Portales.

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

Cerramientos.

Es una obra o estructura destinada a delimitar o cerrar un espacio o propiedad. En el ámbito de la construcción, puede incluir muros, cercas, vallas, rejas o cualquier tipo de barrera que marque los límites de un terreno, propiedad o área específica.

Un cerramiento definitivo es una estructura permanente diseñada para delimitar y proteger un área de manera duradera. Este tipo de cerramiento se utiliza en propiedades residenciales, comerciales, industriales y públicas, donde se requiere una delimitación fija y segura.

Un cerramiento temporal es una estructura o barrera instalada de manera provisional para delimitar o proteger un área específica durante un periodo de tiempo determinado. Este tipo de cerramiento se utiliza comúnmente en obras de construcción, eventos temporales, zonas de peligro o áreas que requieren control de acceso temporal.

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

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

Volados.

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

Los balcones o voladizos se permiten solo sobre el retiro frontal hasta una longitud determinada en cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial, en tanto que en retiros laterales y posterior deberán mantener el retiro mínimo de 3 metros desde el lindero del predio.

Culatas.

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

Altura y dimensiones de edificaciones.

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

Altura de edificación.

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

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

Edificabilidad.

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

Edificabilidad básica.

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

Para concretar este aprovechamiento, los propietarios y/o promotores de suelo no deberán pagar ninguna contribución adicional al GAD, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos establecidos en el PUGS. El aprovechamiento básico nunca podrá ser superior a la edificabilidad general máxima establecida.

Edificabilidad general máxima.

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

Esta edificabilidad podrá ser alcanzada tras la aplicación de diversos instrumentos de gestión, tal como: la concesión onerosa de derechos o la distribución equitativa de cargas y beneficios,

instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano, que se describen en el PUGS y cuyas condiciones se establecen en cada uno de los PIT.

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

Cálculo de la edificabilidad básica, general máxima y específica.

La edificabilidad se calcula a través del coeficiente de utilización del suelo (CUS), que es el resultante de multiplicar el área ocupada establecida por el coeficiente de ocupación del suelo (COS), por el número de pisos permitido de acuerdo con la edificabilidad básica, general máxima o específica establecida para cada polígono de intervención territorial o sector.

Incremento de número de pisos o índice creado.

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

Concesión onerosa de derechos.

El valor de la contribución por concesión onerosa de derechos se ejecutará en los PIT que así lo expongan en su ficha respectiva y estará establecida a través de la “ORDENANZA QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN GUALACEO, CÁLCULO DEL VALOR Y PROCEDIMIENTO DE COBRO.”

Estacionamientos.

Los requerimientos mínimos de estacionamientos por tipo son los siguientes:

1. Viviendas de hasta 65 m²: 1 estacionamiento por 2 viviendas.
2. Viviendas de 65 a 150 m²: 1 estacionamiento por vivienda.
3. Viviendas de más de 150 m²: 2 estacionamientos por vivienda.
4. Oficinas: 1 estacionamiento por cada 50m².
5. Comercio de hasta 500 m²: 1 estacionamiento por cada 25 m² y 10% área PB para carga y descarga.
6. Comercio de 5001 a 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 20 m² y 10% área PB para carga y descarga.
7. Comercio de más de 1000 m²: 1 estacionamiento por cada 15 m² y 10% área PB para carga y descarga.
8. Alojamiento: 1 estacionamiento por cada 4 habitaciones.

9. Educación primaria: 4 estacionamientos por cada aula.
10. Educación secundaria: 6 estacionamientos por cada aula.
11. Educación superior: 10 estacionamientos por cada aula.
12. Salud: 1 estacionamiento por cada 2 camas.
13. Salas reuniones, templos y centros deportivos: 1 estacionamiento cada 25 asientos.
14. Salas espectáculos: 1 estacionamiento cada 10 asientos.
15. Industria 1: 1 estacionamiento cada 50 m².
16. Industria 2: 1 estacionamiento cada 100 m².
17. Industria 3: 1 estacionamiento cada 200 m².
18. Bodegas: 1 estacionamiento cada 100 m²

Los estacionamientos cumplirán los siguientes requisitos:

1. El ingreso vehicular no podrá ubicarse en las esquinas, ni realizarse a través de espacios públicos que no sean una vía pública vehicular. De existir dos vías, el ingreso vehicular se hará por la de menor jerarquía.
2. Los accesos a estacionamientos deben tener el mismo nivel de la acera con tolerancia del 10% en dirección de la pendiente (excepto en los lotes con pendientes positivas o negativas laterales, que podrán tener cortes en la acera para facilitar la accesibilidad) en una longitud de 3,00 metros desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En edificaciones sobre línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a una distancia de 3,00 metros a partir de la línea de fábrica.
3. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).
4. Toda edificación que tenga más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
5. En zonas residenciales en los retiros frontales se podrá ocupar con garajes, pero los accesos a los estacionamientos, no superarán el 30% del frente del lote, en lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros.
6. No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa del GAD Municipal del cantón Gualaceo. La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.
7. No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.
8. Está expresamente prohibido que locales comerciales o talleres de servicio de todo tipo utilicen las calles o las aceras para áreas de estacionamiento o efectuar de manera regular trasbordos, carga o descarga de bienes, arreglo o reparación de vehículos, salvo en casos de emergencia.

Ocupación provisional de un predio.

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

CAPÍTULO IV. DE LAS AFECTACIONES

Aguas subterráneas.

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

Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., Se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido.

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

Áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, canales de riego.

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el cantón Gualaceo y mejorar la calidad de vida de la población. Se consideran áreas de protección a las superficies que rodean a los cuerpos de agua perenne o intermitente, natural o artificial, o que son ocupadas por éstos.

Tabla 16 Franjas de protección. Red hídrica.

FRANJAS DE PROTECCIÓN RED HÍDRICA	
RED HÍDRICA	FRANJA DE PROTECCIÓN (m) A CADA LADO DESDE EL BORDE SUPERIOR
Ríos principales	50
Ríos secundarios	30
Quebradas	5 - 15
Lagunas naturales	100
Reservorios de agua	30
Canales de riego	7,5
Acequias	1,5
Acueducto	7,5

Las zonas de protección estarán expresamente reservadas para uso exclusivo de proyectos de reforestación, ecológicos, turísticos y/o científicos que garanticen la conservación de su entorno en forma natural.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos, cañadas, así como en los terrenos susceptibles de inundarse durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas, debidamente autorizadas por la Administración Cantonal.

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, lagunas, embalses, cuencas hidrográficas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en el ordenamiento jurídico cantonal, en materia ambiente y otras leyes vigentes. Las riberas (orillas) de los ríos o cuerpos de agua serán determinadas y certificadas por el organismo administrativo responsable del Catastro Cantonal, previo el informe de Gestión de Riesgos, en base al análisis fotogramétrico y de la cartografía disponible en sus archivos, en la cual constan graficadas las respectivas curvas de nivel.

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

Caucos inactivos.

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

De los taludes.

Cuando un lote tenga talud o ladera y/o esté se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica – RG y será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.

Servidumbre de uso público por protección del dominio hídrico.

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

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

1. Protección del ecosistema fluvial y del dominio hídrico público;

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

Áreas de afectación por vías.

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

Tabla 17 Afección por vías.

AFECCIÓN POR VÍAS	
RED VIAL	DERECHO DE VÍA (metros desde el eje de la vía)
Red vial estatal	25
Red vial provincial (Red vial principal rural)	12
Red vial provincial (Red vial secundaria rural)	9

(*) Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre.

(*) Para la red vial rural teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 4 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre, donde se define a la red vial provincial como al conjunto de vías que, dentro de la circunscripción territorial de la provincia, cumplen con alguna de las siguientes características:

Red vial principal rural:

- Comunican las cabeceras cantonales entre sí.
- Comunican las cabeceras parroquiales rurales entre sí.
- Comunican las cabeceras parroquiales rurales con los diferentes asentamientos humanos, sean estos, comunidades o recintos vecinales.

Red vial secundaria rural:

- Comunican asentamientos humanos entre sí.
- Comunican cabeceras cantonales, parroquiales rurales, asentamientos humanos con la red vial estatal.

Franja de servidumbre redes eléctricas.

Las distancias para franjas de servidumbre, en función del voltaje de la línea eléctrica, se muestra en la siguiente tabla.

Tabla 18 Franja de servidumbre redes alta tensión.

FRANJA DE SERVIDUMBRE	
VOLTAJE (Kv)	ANCHO DE LA FRANJA
69	16
138	20
230	30
500	60

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

Las distancias indicadas se aplican bajo las siguientes condiciones:

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

Las empresas eléctricas distribuidoras podrán declarar en casos especiales franjas de servidumbre para redes eléctricas con los voltajes establecidos, cuando se justifique por razones de naturaleza técnica, social o ambiental, en zonas rurales. Dentro de la franja de servidumbre está prohibido el levantamiento de construcciones o edificaciones de cualquier tipo.

CAPÍTULO V. DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES

Ámbito.

Se establecen determinantes especiales en zonas que no cumplen con los parámetros mínimos establecidos en el PIT correspondiente. Como en aquellas zonas emplazadas en suelos de riesgo, susceptibilidad o inestabilidad medio o bajo.

Lotes inferiores al establecido en el PIT y mayores a 120 metros cuadrados.

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

1. El frente del lote no podrá ser menor a 5,00 metros.
2. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
3. Las culatas deberán ser tratadas.
4. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.

5. El retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y se podrá cubrir hasta el 50% con pérgolas translúcidas.
6. Si el tipo de implantación es en línea de fábrica, se permitirá un volado que no podrá ser mayor de 0,60 metros sobre el retiro, y separarse de la línea de colindancia mínimo 0,90 metros.
7. Estos predios no podrán ser fraccionados ni divididos por ningún motivo.
8. Si el predio no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.
9. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.
10. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

Lotes inferiores a 120 metros cuadrados.

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

1. Se exceptúan estas condiciones en áreas de protección y suelos con riesgo.
2. El frente del lote no podrá ser menor de 4,00 metros.
3. La altura máxima de la edificación será de dos plantas, se podrá realizar buhardillas.
4. Dependiendo del tipo de implantación el retiro frontal establecido es obligatorio.
11. El retiro posterior es obligatorio mínimo de 3 metros y se podrá cubrir hasta el 50% con pérgolas translúcidas.
5. Si el tipo de implantación es en línea de fábrica, se permitirá un volado que no podrá ser mayor de 0,60 metros sobre el retiro, y separarse de la línea de colindancia mínimo 0,90 metros.
6. Si el predio no cumpliera con estas condiciones deberá recurrir a procesos de unificación hasta al menos obtener el lote mínimo del sector, de no ser así estos lotes serán considerados remanentes o fajas y su tratamiento será previsto por la normativa nacional vigente.
7. Se debe cumplir las normas de arquitectura en lo relacionado a espacios mínimos, accesibilidad, condiciones de iluminación y ventilación.

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

Si un predio no cumple con el frente mínimo, pero si con el tamaño de lote mínimo y a que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la

edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

Predios con pendientes mayores al 30% y menores al 50%.

Para edificar en predios con pendientes superiores al 30% se podrán realizar trabajos de movimientos de tierras sin superar los 2,5 metros de talud vertical. Para poder incrementar esta altura de talud se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los muros, desbanques y taludes, firmado por profesional responsable y aprobado por el Departamento de Planificación del GAD Municipal del Cantón Gualaceo. Debiendo en todos los casos garantizar la estabilidad de las vías y predios circundantes.

En pendientes superiores al 50% estarán completamente prohibidas las actividades de construcción. Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo).

Cambio del tipo de implantación.

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

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

Movimiento de tierras, conformación de taludes y plataformas.

Movimiento de tierras: Se refiere a la manipulación del suelo y otras superficies terrestres con maquinaria pesada para la construcción de infraestructuras. Esto puede incluir excavaciones, rellenos, nivelaciones, entre otros.

Conformación de taludes: Es el proceso de dar forma y estabilidad a las pendientes o laderas naturales o artificiales, usualmente mediante técnicas de ingeniería para prevenir deslizamientos o colapsos.

Plataformas: Son superficies horizontales creadas en el terreno natural o excavado para soportar estructuras como edificaciones, carreteras u otras infraestructuras.

Para la ejecución de obras relacionadas con el movimiento de tierras, conformación de taludes, rellenos, desbanques y plataformas; la Dirección de Planificación previo a emitir su autorización

solicitará el Informe Favorable de Riesgos e Informe Favorable Ambiental a la Unidad de Gestión Ambiental, para lo cual se deberá tomar en cuenta los siguientes requisitos:

1. Informe Favorable de Gestión de Riesgos, para lo cual deberá adjuntar: Memoria Técnica del Proyecto detallando los parámetros del proyecto y planos respectivos. Servicio de Técnico de Inspección de la Unidad de Gestión Ambiental, ya sea para el área urbana o rural.
2. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (Actualizado).
3. Estudio estructural
4. Informe Favorable de la Unidad de Gestión Ambiental, para lo cual deberá adjuntar: Estudios ambientales, mismos que se justifican con el permiso ambiental emitido por la Autoridad Ambiental componente (Gobierno Provincial del Azuay o Ministerio de Ambiente y Agua emitido a través del portal digital SUIA); el permiso dependerá de la magnitud de la obra y su categorización, ya sea este, Certificado Ambiental, Registro Ambiental o Licencia Ambiental, Servicio de Técnico de Inspección de la Unidad de Gestión Ambiental, ya sea para el área urbana o rural.
5. Además, en caso de que la Unidad de Gestión Ambiental, considere necesario deberá incorporar un Plan Finca, en el formato del MAATE.
6. Además, en caso de que la intervención sea en un polígono de interés arqueológico, se deberá presentar un informe favorable emitido por el INPC.

Previo a la intervención se deberá presentar el formulario de movimiento de tierras, con el formato emitido por el GAD Gualaceo.

El costo por el trámite se establecerá en función de los siguientes parámetros:

- Formulario Solicitud \$3,00 dólares
- Servicio técnico administrativo \$2,00 dólares
- Por inspección de terreno en el área urbana \$3,50 dólares
- Por inspección de terreno en el área rural \$5,00 dólares

La vigencia del trámite será de un año a partir de su emisión.

TITULO TERCERO. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO

CAPITULO I. DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

Naturaleza jurídica de los planes.

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

Son nulos los actos administrativos de aprobación o de autorización de planes, proyectos, actividades o usos del suelo que sean contrarios al plan de uso y gestión de suelo y a sus planes

urbanísticos complementarios, sin perjuicio de la responsabilidad administrativa, civil y penal de los servidores que participaron en su aprobación.

Plan de uso y gestión del suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es un instrumento normativo de planificación, complementario al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), que permite al GAD Municipal de Gualaceo regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial propuesto.

El plan de uso y gestión del suelo estará conformado por el componente estructurante y urbanístico, y podrá ser ampliado o aclarado mediante los planes urbanísticos complementarios y otros instrumentos de planeamiento establecidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo.

El plan de uso y gestión del suelo mantendrá siempre una relación directa con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial a nivel cantonal y apoyará las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial.

El plan de uso y gestión de suelo será aprobado por el Concejo Municipal, estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del plan de uso y gestión de suelo debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente en ese nivel de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Componente estructurante.

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

Forman parte del componente estructurante los siguientes contenidos:

1. Límite actual de la Cabecera Cantonal de Gualaceo.
2. Límites actuales de las Cabeceras parroquiales de Daniel Córdova, Jadán, Mariano Moreno, Remigio Crespo Toral, San Juan, Zhidmad, Luis Cordero Vega y Simón Bolívar.
3. La clasificación y subclasiación del suelo cantonal.
4. Los sistemas públicos de soporte.

Componente urbanístico.

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

Forman parte del componente urbanístico los siguientes contenidos:

1. La definición de los Polígonos de Intervención Territorial (PIT) en suelo urbano y rural.
2. La asignación de los tratamientos urbanísticos. (Determinantes de uso y ocupación de suelo a nivel cantonal).
3. Estándares urbanísticos
4. Determinantes urbanísticas especiales.
5. Instrumentos para la gestión del suelo.

Planes urbanísticos complementarios.

Los planes urbanísticos complementarios (PUC) son instrumentos de planificación dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico. Estarán subordinados al plan de desarrollo y ordenamiento territorial y no modificarán el contenido del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Planes maestros sectoriales.

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

Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener la siguiente información:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.
2. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
3. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.
4. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial,

mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Planes parciales.

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Deberán determinar lo establecido en el artículo 32 del Reglamento a la LOOTUGS y contendrán:

1. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;
2. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;
3. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
4. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
5. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
6. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
7. Mecanismos de gestión del suelo;
8. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público-privada; y,
9. Conclusiones y Anexos.

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

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características

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

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

Polígonos de intervención territorial.

Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socioeconómico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Tratamientos urbanísticos.

La LOOTUGS en su art. 42 define a los tratamientos urbanísticos como "...las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico".

Estándares urbanísticos.

El GAD Municipal del cantón Gualaceo establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

Gestión del suelo.

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

Cargas.

Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o

infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Beneficios.

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

Instrumentos de gestión del suelo.

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

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

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

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

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

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

Instrumentos para regular el mercado de suelo.

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

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanistas y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho.

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

CAPÍTULO II. DE LOS TRÁMITES, PROCEDIMIENTOS Y AUTORIZACIONES**Finalidad.**

Los trámites y procedimientos tienen como finalidad:

1. Garantizar los derechos a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, y la seguridad jurídica;
2. Cumplir con el planeamiento urbanístico, la normativa urbanística y demás normativas vigentes, en materia de uso y gestión de suelo a nivel nacional;
3. Promover la optimización y eficiencia de trámites administrativos para la aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción; y,
4. Promover la implementación de trámites en línea mediante la aplicación de tecnologías de la información de los servicios relacionados a los procedimientos de aprobación de permisos, autorizaciones e informes previos de construcción.

Permiso.

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

Los trabajos de planificación urbana y arquitectónica, de ingeniería estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, que requieran de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional registrado en el

GAD Municipal del cantón Gualaceo, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Clases de permisos.

Los permisos que concede el GAD Municipal del cantón Gualaceo son los siguientes:

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

Permiso para habilitación de suelo urbano.

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

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

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

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

Permiso para edificar.

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

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

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

Durante la ejecución de las obras de edificación, la administración municipal debe inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de la autorización otorgada.

Se debe obtener esta autorización para: intervenciones constructivas menores e intervenciones constructivas mayores:

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

Del permiso de habitabilidad.

Mientras dure la construcción, el GAD Municipal del Cantón Gualaceo deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.

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

Permiso para declaratoria de propiedad horizontal.

Permiso otorgado por el GAD Municipal del cantón Gualaceo a través de la Dirección de Planificación, previo informe favorable de la comisión de Planificación Urbana y aprobación el Concejo Cantonal, a las edificaciones que cuenten con dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que se sujetarán al régimen de propiedad horizontal; para que estos sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente; en concordancia con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal.

Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.

Permiso que otorga el GAD Municipal del cantón Gualaceo través de la Dirección de Planificación, para la ocupación parcial de esos elementos durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.

Vigencia de los documentos.

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

Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).	UN AÑO
Anteproyectos de Urbanización o Fraccionamiento.	UN AÑO
Proyectos de Urbanización o Fraccionamiento.	UN AÑO
Aprobación de planos.	TRES AÑOS
Permisos de Construcción mayor	DOS AÑOS
Permisos de Construcción menor (adecuaciones o reparaciones).	SEIS MESES

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

Calificación de los profesionales.

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

1. Copia del título.
2. Certificado de registro de título otorgado por el SENESCYT.
3. Certificado de no adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo.
4. Formulario de Inscripción.

5. Pago de la tasa correspondiente al 10% del Salario Básico Unificado.

CAPÍTULO III. DEL INFORME PREDIAL DE REGULACIÓN DE USO DEL SUELO

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

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

- a. Clave Catastral de acuerdo con la normativa nacional pertinente.
- b. Propietario o poseedor del predio.
- c. Clasificación del Suelo.
- d. Subclasiificación del Suelo.
- e. Tratamiento.
- f. Uso del Suelo General.
- g. Usos del Suelo Específicos.
- h. Compatibilidades de uso.
- i. Retiros.
- j. Frente Mínimo.
- k. Predio Mínimo.
- l. COS.
- m. COST.
- n. Edificabilidad Básica.
- o. Edificabilidad Máxima.
- p. Afectaciones.
 - Vial (de ser el caso).
 - Riesgos Naturales (de ser el caso).
 - Hídrica (de ser el caso).
 - Ambiental (de ser el caso).
 - Servidumbres de paso (infraestructura eléctrica, poliducto, minera, de telecomunicaciones, entre otras – de ser el caso).

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

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo tendrá una validez de un (1) año, y será emitido por la Dirección de Planificación, para lo cual el solicitante deberá presentar los siguientes requisitos:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Tasa por servicios técnicos para el IPRUS;
3. Levantamiento planimétrico o topográfico realizado por un profesional (arquitecto o ingeniero civil) cuya firma esté registrada en el GAD Municipal del cantón Gualaceo; (*El formato para la presentación será establecido por la Dirección de Planificación y estará disponible en la página oficial del GAD Municipal*).
 - 2 hojas A4 con el levantamiento planimétrico o topográfico.
 - El levantamiento se presentará en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84, las mismas serán verificadas en el sitio el día de la inspección.
 - En los levantamientos se hará constar la siguiente información: acotaciones, ángulos del terreno, edificaciones, anchos y ejes de vías, aceras, colindantes, cuadro de coordenadas geográficas, curvas de nivel (cuando amerite), ubicación geográfica, clave catastral, provincia, cantón, parroquia, barrio/sector, altitud, escala, fecha, firma profesional responsable, además de todo aspecto técnico que el profesional considere necesario.
 - Enviar el levantamiento al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo;
6. Copia de la subdivisión aprobada (de ser el caso);
7. Copia de la ficha catastral actualizada (en caso de ser predio rústico).

La Dirección de Planificación a través de sus técnicos realizará la visita al predio para la verificación del levantamiento planimétrico y/o taquimétrico georreferenciado juntamente con el profesional interesado.

El funcionario encargado previo a emitir el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá verificar que las longitudes y cabidas constatadas en el sitio tengan relación con la documentación adjunta. De existir errores se notificará al profesional responsable para que se realicen las correcciones.

Para la emisión del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, la Dirección de Planificación dispondrá de ocho (8) días término, contados a partir de la fecha de inspección.

El Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo deberá contener la siguiente información al pie de página: *“El presente documento no autoriza ninguna obra; y su emisión no otorga derechos de propiedad. El tiempo de validez es de un año a partir de la fecha de despacho del trámite. Cualquier enmendadura invalida el presente documento. El profesional garantiza la veracidad de los datos y documentos proporcionados para este trámite, de comprobarse falsedad, alteración de estos o si la documentación no es la solicitada, el GAD Municipal del cantón Gualaceo NEGARÁ el trámite”*.

Costo del Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).

En áreas urbanas se establece una tasa de cobro en función de la longitud del frente del terreno, la cual se fija en (1,20 usd/ml) un dólar con veinte centavos por cada metro lineal que posea el frente del predio, y un costo mínimo del IPRUS de 12,00 usd.

En áreas rurales se establece una tasa de cobro en función de la longitud del frente del terreno, la cual se fija en (0,60 usd/ml) sesenta centavos por cada metro lineal que posea el frente del predio, y un costo mínimo del IPRUS de 6,00 usd.

Nota. Los costos establecidos se ajustarán a la Ordenanza que para el efecto se encuentre vigente.

Factor de tolerancia para cabidas, longitudes de terrenos y de la edificación.

A efecto del control y actualización de las cabidas verificadas en el sitio se deberá tener presente lo estipulado en el Artículo 6. Error técnico aceptable de medición ETAM, de la “ORDENANZA QUE ESTABLECE EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO DE REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIES DE TERRENO URBANO Y RURAL DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN GUALACEO, PROVENIENTES DE ERRORES DE CÁLCULO O DE MEDIDAS” vigente.

En relación con las longitudes del predio verificadas en el sitio, estas deberán oscilar entre +/- 6% de lo registrado en la escritura y la base del catastro; en el caso que las longitudes y cabidas superen el factor de tolerancia estas deberán ser corregidas en las escrituras y posteriormente actualizadas en el catastro municipal.

CAPÍTULO IV. DE LOS PROCESOS DE HABILITACIÓN DEL SUELO**SECCIÓN I. DISPOSICIONES PREVIAS****Normativa general.**

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

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

Autorizaciones para la habilitación del suelo.

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

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

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

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

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

Contribución de áreas verdes, comunitarias y vías.

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

Tabla 19 Porcentajes para suelos de cesión obligatorios

PORCENTAJES PARA SUELOS DE CESIÓN OBLIGATORIOS	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	% MÍNIMO PARA CESIONES OBLIGATORIAS
Sostenimiento	15 %
Renovación	20 %
Consolidación	20 %
Mejoramiento integral	15 %
Desarrollo	25 %

Para el área de expansión urbana, a la que se aplica el tratamiento de desarrollo, se tendrá en consideración la cesión en función del área del terreno acorde al siguiente detalle:

Tabla 20 Porcentajes para suelos de cesión obligatorios expansión urbana

ÁREA	% MÍNIMO PARA CESIONES OBLIGATORIAS
3.000 m ² – 5.000 m ²	15%
5.001 m ² – 10.000 m ²	18%
10.001 m ² – 20.000 m ²	20%
20.001 m ² en adelante	25%

De las condiciones.

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

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

De las excepciones.

Se exceptúa del cumplimiento de las cesiones obligatorias de suelo:

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

3. Cuando el fraccionamiento se produce por acto de autoridad municipal, tales como expropiaciones, subdivisiones producidas por el trazado de una vía pública u otros actos previstos en el ordenamiento jurídico nacional.

Áreas de cesión obligatoria: características generales

Características generales de las áreas de cesión obligatoria:

1. Deberán ser de uso público y estar ubicadas de tal manera que permitan el libre acceso y, a distancias apropiadas a pie desde los predios resultantes del proceso de fraccionamiento.
2. Se emplazarán con frente a una o más vías existentes, planificadas o propuestas por el promotor, siempre y cuando estas no sean vías de retorno, de tal forma que se garantice la accesibilidad.
3. Se integrarán con el trazado urbano existente y se garantizará su utilización y libre disfrute por parte de toda la comunidad.
4. No se podrán incluir dentro de estas áreas de cesión fajas de protección de ríos, quebradas, y otros elementos naturales, como los del dominio hídrico público. Las obras de mitigación de ser el caso se deberán incluir obligatoriamente dentro de las obras de urbanización correspondientes.
5. Cuando existan fraccionamientos colindantes, la ubicación de las áreas de cesión deberán conformar un solo cuerpo de mayor dimensión, lo que permitirá incrementar su aprovechamiento y optimizar su utilización.
6. Los predios destinados a cumplir con la cesión obligatoria de suelo guardarán la proporción prevista por la normativa vigente para un predio edificable, salvo que la planificación haya establecido otra disposición o el promotor demuestre que su propuesta permite la integración funcional y óptimo aprovechamiento de la cesión de conformidad con los literales anteriores. De la verificación de dicha condición será responsable la Dirección de Planificación y podrá solicitar los informes pertinentes a otras Dependencias.
7. El diseño de las vías se realizará observando: las dimensiones y características de las vías que se especifican en el Título V. Normas de arquitectura y urbanismo de esta Ordenanza y respetando las afectaciones que se establecen en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
8. Para el mantenimiento adecuado de estos espacios públicos, el GAD Municipal del cantón Gualaceo podrá celebrar acuerdos con organizaciones barriales o similares, lo cual no significará en ningún caso la generación ni reconocimiento de derechos de privados sobre estos bienes, los cuales se mantendrán siempre de libre acceso y propiedad pública según lo determinado en la Ley.

Fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario.

El fondo se constituirá con las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta normativa, con los recursos provenientes de la concesión onerosa de derechos y demás

captados por herramientas de gestión de suelo. Los recursos de este fondo se destinarán para adquisición de áreas verdes, construcción de equipamiento comunitario, obras de mejoramiento e infraestructura y de ser el caso, suelo o vivienda de interés social.

SECCIÓN II. DE LAS GARANTÍAS PARA LA HABILITACIÓN DEL SUELO

De las garantías.

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

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

Garantías que puede aceptarse para la habilitación del suelo.

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

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

5. En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas el urbanizador constituirá a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo una garantía por el valor total de las etapas que van a ejecutarse, la misma que podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Plazo para la ejecución de las obras.

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

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

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

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

Devolución y ejecución de garantías.

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

1. Expedido el Informe Aprobatorio de Finalización de obras de habilitación, otorgado por el GAD Municipal a través de la dependencia administrativa pertinente, la Autoridad Administrativa Otorgante ordenará inmediatamente y sin ningún otro trámite, la devolución o levantamiento de las garantías otorgadas por el promotor.
2. En caso de que, en la inspección final, el órgano administrativo pertinente estableciera que la obra concluida presentare inconsistencias con la licencia otorgada, enviará el informe respectivo al Funcionario Instructor para que se inicie el proceso administrativo sancionador, sin perjuicio de que la autoridad administrativa otorgante ejecute la garantía en la proporción equivalente al incumplimiento.
3. Si el promotor no finalizare las obras en el plazo establecido en la licencia otorgada, el Funcionario Instructor iniciará el proceso administrativo sancionador, y notificará a la autoridad administrativa otorgante para la ejecución de la garantía, en la proporción equivalente al incumplimiento.

4. El valor de la garantía ejecutado será destinado para la terminación de las obras faltantes.
5. Para tal efecto, la autoridad administrativa encargada establecerá los mecanismos para que el valor de la garantía sea entregado a la entidad municipal o empresa pública cuya intervención se requiera para la finalización de la obra.

SECCIÓN III. DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO

Transferencia de dominio.

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

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

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

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

SECCIÓN IV. SUBDIVISIÓN DE DOS A DIEZ PREDIOS

Subdivisión de dos a diez predios.

Se considera subdivisión a la división de un terreno en el rango de dos a diez predios con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. Se exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD Municipal del Cantón Gualaceo.

Requisitos del anteproyecto para la subdivisión de dos a diez pedios.

El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;

3. Formulario de lotizaciones;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo;
7. Historial de la propiedad actualizado;
8. Oficio de autorización del propietario/s;
9. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos contenido superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
 - Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo;
10. Enviar la propuesta de división al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción; y,
11. Razón de posesión efectiva de bienes y certificado de defunción (en caso de herederos).

Documentación y revisión.

Los documentos se presentarán en originales o copias simples. La Dirección de Planificación analizará el anteproyecto de subdivisión de dos a diez predios y emitirá informe de correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo.

Del proyecto definitivo para la subdivisión de dos a diez predios.

El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 159 de esta Ordenanza, lo siguiente:

1. Seis copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de subdivisión.
2. Estudios y planos de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple el diseño de una vía para dar acceso a los lotes.

3. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple el diseño de una vía para dar acceso a los lotes.
4. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica, en caso de que el proyecto contemple el diseño de una vía para dar acceso a los lotes; y,
5. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida a la Dirección de Planificación.

SECCIÓN V. SUBDIVISIÓN DE MÁS DE DIEZ PREDIOS

Subdivisión de más de diez predios.

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

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

El propietario, o su representante o mandatario presentará el anteproyecto adjuntando los siguientes documentos:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de lotizaciones;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo;
7. Historial de la propiedad actualizado;
8. Oficio de autorización del propietario/s;
9. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la división del predio;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos contenido superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección,

- área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
- Características de ocupación del suelo conforme el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo.
10. Enviar la propuesta de división al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción;
 11. Razón de posesión efectiva de bienes y certificado de defunción (en caso de herederos); y,
 12. Certificado de factibilidad para provisión de servicios (alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable), que deberán ser otorgados por las instancias municipales o por las Empresas Públicas municipales y las demás certificaciones (alumbrado público, energía eléctrica, teléfono) por las Entidades que tengan a su cargo las competencias;

Documentación y revisión.

Los documentos se presentarán en originales o copias simples. La Dirección de Planificación analizarán el anteproyecto de subdivisión de más de diez lotes y emitirá informe de correcciones y recomendaciones para que se elabore el proyecto definitivo.

Del proyecto definitivo para la subdivisión de más de diez pedios.

El proyecto definitivo se presentará sujetándose estrictamente a las correcciones y recomendaciones que se hayan realizado al anteproyecto, adjuntando a más de los documentos señalados en el Art. 163 de esta Ordenanza, lo siguiente:

1. Seis copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de subdivisión de más de diez predios.
2. Informe del anteproyecto urbanístico aprobado por la Dirección de planificación del GAD Municipal del Cantón Gualaceo.
3. Memoria técnica y gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, áreas verdes y equipamientos, así como cualquier otro estudio que facilite la comprensión del proyecto, en función de las normas vigentes.
4. Estudios y planos aprobados de alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
5. Cronograma valorado para ejecución de obras de infraestructura como: alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
6. Financiamiento para ejecución de obras de infraestructura como, alcantarillado sanitario y pluvial, agua potable, alumbrado público y energía eléctrica.
7. Solicitud de aprobación del proyecto en la que se indicará la garantía a presentarse por las obras de infraestructura, dirigida a la Dirección de Planificación.

8. Garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Gualaceo por el valor que este determine en función del tipo de y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo.

SECCIÓN VI. DE LAS NORMAS TÉCNICAS Y OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

De las normas técnicas.

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

1. El predio debe estar localizado dentro del límite del suelo urbano y de expansión urbana determinada en el PUGS; y, la propuesta deberá guardar correspondencia con la normativa urbanística vigente; encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo que ofrezca una seguridad aceptable. Para el caso del suelo de expansión urbana, deberá regirse a las determinantes del plan parcial desarrollado para el efecto.
2. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
3. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos; en caso de no contar con este requisito, su implementación correrá bajo cuenta del peticionario;
4. Estar convenientemente separado de acuerdo con los parámetros técnicos de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables;
5. Los lotes de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que debido a las características del terreno obliguen a otra solución técnica, establecida por el Departamento de Planificación;
6. Cada lote de terreno tendrá una superficie mínima de acuerdo con lo establecido en la Planificación correspondiente;
7. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo (COS, COST) equivalentes al lote mínimo de cada PIT, además en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo recto, sino un radio de giro establecido en esta Ordenanza;
8. Se podrán realizar procesos de habilitación del suelo hasta una pendiente no mayor al 30% sin ninguna restricción; los predios con pendientes comprendidas entre el 30% y el 50% deberán cumplir con las restricciones impuestas para estos casos, como la elaboración de estudios técnicos complementarios (geológicos, diseño de taludes, viales, etc.) que garanticen la seguridad y accesibilidad de los propietarios; no se aceptará planificar en terrenos con pendientes superiores al 50%; las zonas están delimitadas en cada uno de los PITs.
9. Las vías que se proyecten pasarán a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; una vez que se cumpla con todo lo establecido en la presente ordenanza; salvo las urbanizaciones privadas;

10. Las vías a su vez serán:

- De tipo Local, proporcionan acceso a las propiedades, se conectan directamente con las vías colectoras y/o con calles arteriales, es importante que estas vías deberán permitir el estacionamiento de vehículos. Este tipo de vías tendrán un ancho mínimo de nueve metros (9,00 m), siendo la calzada de seis metros como mínimo (6,00 m), y las aceras de un metro con cincuenta centímetros como mínimo. (1,50 m).
- De tipo Colector, son aquellas que ligan a las vías arteriales con las vías locales, proporcionando también acceso a los predios colindantes. En estas vías la velocidad está limitada a 50km/h para los vehículos livianos y 40km/h para los de transportación pública, tendrán un ancho mínimo de once metros con treinta centímetros (11,30 m.), las calzadas de siete metros con treinta centímetros (7,30 m.); y, aceras de dos metros como mínimo (2,00 m.);
- De tipo Arterial, son aquellas que permiten el movimiento del tráfico entre áreas o partes de la ciudad, enlazan el flujo vehicular desde las vías colectoras hacia las expresas, soportan un alto flujo vehicular, tendrán un ancho mínimo de veinte y un metros con cuarenta centímetros (21,40 m), la calzada será de siete metros con treinta (7,30 m.) en ambos sentidos, con un parterre central de dos metros como mínimo (2,00 m.) de ancho; y, aceras de dos metros con cuarenta centímetros como mínimo (2,40 m.).

11. En las vías, el alto de las aceras dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros por cuestiones de pendiente;

12. En estas vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con capacidades especiales, por medio de rampas con una pendiente no superior al diez por ciento (10%), con la correspondiente solución técnica determinada por el Departamento de Planificación;

13. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos metros con cuarenta centímetros mínimos (2,40.); con huellas de 30 centímetros y contrahuellas de 17 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

14. Las áreas verdes y comunales estarán ubicadas en sitios equidistantes, con frente a la calle y tendrán una superficie conforme los establecido en los tratamientos urbanísticos para cada PIT; calculado del área útil total del terreno urbanizado o fraccionado. Estos espacios pasan a constituirse en bienes municipales de dominio y uso público destinados exclusivamente a ese objetivo, serán inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no podrán ser cambiadas de categoría, ni estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, enajenados, ni transferidos, total o parcialmente su uso o dominio, salvo resolución expresa del Concejo Municipal y de forma excepcional de acuerdo con lo establecido en la ley, previo el informe técnico correspondiente. No se considerarán las vías y aceras dentro de estas áreas;

15. No pueden ser destinadas a espacios verdes, comunales y deportivas, las áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de líneas férreas, canales abiertos, riberas de ríos, protecciones de quebradas y sus lechos, ductos, poliductos, vecinas a terrenos inestables, zonas vulnerables, o que presenten pendientes superiores al treinta por ciento (30%);

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

De las obras de infraestructura.

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

1. Aceras de Hormigón Simple con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ y bordillos de hormigón con resistencia $f'c = 180 \text{ Kg/cm}^2$ o adoquín con resistencia de $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$;
2. Apertura de vías, las mismas que serán de hormigón $f'c = 350 \text{ Kg/cm}^2$ o asfaltadas;
3. Red de distribución de agua potable, con sus respectivas instalaciones de acometidas domiciliarias;
4. Red de alcantarillado pluvial y sanitario con sus respectivos sistemas de descargas incluido la planta de tratamiento; en caso de no ser posible técnicamente la conexión directa a la red pública, y que deberá presentar las siguientes características: plantas de tratamiento de tipo aeróbica deben poseer un cerramiento que debe estar a una distancia no menor de 10 metros desde los bordes de la unidad de tratamiento. Las áreas destinadas a vivienda deben estar a una distancia no menor a 10 metros desde el cerramiento. Esta separación puede ser en área verde, debiendo poseer árboles que permitan mitigar un impacto ambiental ya sea por malos olores o visual;
5. Instalación de redes de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; las mismas que podrán ser aéreas o soterradas;
6. Lo planificado en las áreas verdes y comunales;
7. Todas las obras de infraestructura deberán incluir su respectivo plano de obra ejecutada (As-Built), el mismo que será entregado en digital e impreso el momento de la firma del acta de entrega-recepción provisional;

8. Las demás que señale el Departamento de Planificación, al momento de realizar el estudio del anteproyecto y proyecto definitivo.

SECCIÓN VII. DE LA REESTRUCTURACIÓN PARCELARIA O REAJUSTE DE TERRENOS

Reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos.

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

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

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

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

Requisitos para la reestructuración parcelaria.

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

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de reajuste de terrenos;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo;
7. Historial de la propiedad actualizado;
8. Oficio de autorización del propietario/s;
9. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos, conforme la normativa urbanística vigente;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;

- Cuadro de datos del antes y después de la reestructuración contenido listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;
10. Enviar la propuesta de reestructuración parcelaria o reajuste de terrenos al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.
11. 6 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de reajuste de terrenos o reestructuración parcelaria.

SECCIÓN VIII. DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA

Integración parcelaria.

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

Requisitos para la integración parcelaria.

El propietario, o su representante o mandatario presentará la propuesta de integración a la Jefatura de Avalúos y Catastros adjuntando los siguientes documentos:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de avalúos;
3. Formulario de integración parcelaria;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo;
7. Historial de la propiedad actualizado;
8. Oficio de autorización del propietario/s;
9. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de la integración parcelaria o unificación de lotes, conforme la normativa urbanística vigente;

- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos del antes y después de la integración parcelaria conteniendo listado total de predios con numeración continua, superficies, porcentajes del área total, linderos de los predios reestructurados; y de ser el caso, áreas de afectación o de protección;
10. Enviar la propuesta de integración parcelaria o de unificación de lotes al correo: avaluos.catastros@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción;
11. 6 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de integración parcelaria o unificación.

SECCIÓN IX. DE LOS FRACCIONAMIENTO ENTRE HEREDEROS, CONDOMINIOS O A FAVOR DE LEGITIMARIOS

Fraccionamiento en zonas urbana y rural de expansión urbana.

En caso de encontrarse ubicado en las zonas urbanas y rural de expansión urbana, con frente o acceso a una vía pública existente o que se proyecte una; se acogerá a lo determinado en las normas técnicas y obras de infraestructura previstas para las lotizaciones.

Lote inferior al mínimo establecido.

Cuando el fraccionamiento sea entre herederos, condominios o para transferir el dominio a favor de legitimarios, y por el número de estos, no se pueda cumplir con las especificaciones en cuanto al área y dimensiones de los lotes de terreno situados en las zonas urbanas, rural de expansión urbana y rural de producción, estos se someterán al régimen de propiedad horizontal.

Fraccionamiento en suelo rural de producción

En caso de encontrarse ubicado en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria y forestal se acogerán a lo determinado para fraccionamientos agrícolas de la presente ordenanza.

SECCIÓN X. DE LOS FRACCIONAMIENTOS AGRÍCOLAS

Fraccionamiento agrícola.

Considérese fraccionamiento agrícola el que afecte a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley, ordenanzas municipales o que posean una clara vocación agrícola. Esta clase de fraccionamiento se sujetará a lo establecido en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento, el COOTAD, el PUGS, y demás disposiciones impuestas por la Autoridad Agraria Nacional.

De la adjudicación de tierras rurales.

La adjudicación es el acto administrativo público de disposición o enajenación de tierras rurales, a través del cual el Estado transfiere y titula el dominio de un predio de su patrimonio, en favor de la persona natural que ha estado en posesión agraria de tierra rural estatal y que ha cumplido los requisitos determinados en Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su reglamento.

De las obligaciones de los adjudicatarios.

Conforme se establece en la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales Las personas naturales o jurídicas adjudicatarias de tierras rurales estatales quedan sujetas a las siguientes condiciones:

1. Cumplir con la función social y la función ambiental de la propiedad rural;
2. Aprovechar la tierra adjudicada de acuerdo con un plan de manejo productivo, que incorpore consideraciones económicas, sociales y ambientales, aprobado por la Autoridad Agraria Nacional;
3. Mantener la integridad del predio, en los términos de esta ley. Sin embargo, con autorización expresa de la Autoridad Agraria Nacional se podrá fraccionar una vez que se ha pagado el precio y cumplido el plazo de quince años a partir de la adjudicación y se ha cumplido el plan de manejo productivo, siempre que no se fraccione en superficies menores que la Unidad Productiva Familiar;
4. Mantener la propiedad de la tierra rural. Por excepción se pueden transferir los derechos de propiedad de la tierra adjudicada a favor de la Autoridad Agraria Nacional, mediante permuta con otras tierras. Para el caso de personas jurídicas se requiere además la resolución de la asamblea general de miembros con el voto favorable de los dos tercios de los socios;
5. Trabajar la tierra personal y directamente o de forma familiar o con el empleo de mano de obra agrícola complementaria, con excepción de aquellos predios que se encuentran bajo contrato de arrendamiento agrario legalmente celebrado;
6. Mantener la demarcación de linderos de la propiedad adjudicada; la constitución y observancia de servidumbres;
7. Pagar el valor de la adjudicación en los términos que establezca la providencia de adjudicación; y,
8. Las demás previstas en esta Ley y su reglamento.

El incumplimiento de estas condiciones constituye causal de reversión de la adjudicación.

Unidad productiva familiar.

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

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

Requisitos para el fraccionamiento agrícola.

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

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Formulario de subdivisión;
4. Carta de pago del impuesto predial del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo, IPRUS (actualizado);
6. Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Gualaceo;
7. Historial de la propiedad actualizado;
8. Oficio de autorización del propietario/s;
9. Plano topográfico en formato digital DXF, DWG o VWX debidamente georreferenciado en coordenadas WGS84 que contengan a su vez:
 - Ubicación a escala; delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
 - Propuesta de fraccionamiento agrícola, conforme la normativa urbanística vigente, aplicable al suelo rural de producción;
 - Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
 - Cuadro de datos contenido superficies y porcentajes del área total del predio a fraccionar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área verde pública, listado total de predios con numeración continua, áreas y linderos;
10. Enviar la propuesta de fraccionamiento al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.
11. 6 copias impresas con firmas originales de los planos del proyecto de subdivisión.

Disposiciones adicionales.

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

1. Las condiciones de parcelación y edificación se acogerán a lo establecido en las fichas de planeamiento urbanístico elaboradas para cada Polígono de Intervención Territorial Rural del suelo rural de producción.
2. La sección mínima de vía hacia donde tengan frente los predios no podrá ser menor a 9,00 metros para la red vial secundaria rural y de 12 metros para la red vial principal rural, teniendo en consideración lo establecido en el Art. 103 de la presente ordenanza.
3. En concordancia con el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales el GAD Municipal del Cantón Gualaceo no podrá aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expedieron tales aprobaciones.

SECCIÓN XI. DE LA APROBACIÓN Y AUTORIZACIÓN

Aprobación y autorización de procesos de habilitación

Para aprobar los planos de subdivisiones, fraccionamiento entre herederos, condominios o a favor de legítimos y fraccionamientos agrícolas, se requerirá de informes técnicos del Departamento de Planificación y el informe legal y/o ambiental cuando se lo requiera, en su orden, con los que el Director de Planificación los aprobará o rechazará. Para este proceso, la Dirección de Planificación dispondrá de veinte (20) días término, contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud.

Esta aprobación no constituye autorización para transferir el dominio y en general para enajenar los lotes de terreno, sino únicamente permiso o licencia para empezar la ejecución de las obras de infraestructura.

Todas las autorizaciones y aprobaciones de nuevas subdivisiones en área urbana o rural de expansión urbana, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. En el caso de participación municipal, tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas: de uso público, verdes y comunales, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos.

En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta (60) días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad por medio de la Jefatura de Avalúos y Catastros. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%) será cobrado por el Gobierno Municipal, conforme lo establece el artículo 479 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Mientras no exista la debida inscripción en el Registro de la Propiedad, la subdivisión no podrá ser ingresada en el catastro municipal.

Los Notarios y los Registradores de la Propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GAD Municipal del cantón Gualaceo, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

En todos los casos de subdivisiones y fraccionamientos entre herederos, condominios o a favor de legitimarios, la Dirección de Planificación autorizará la transferencia de dominio de los lotes de terreno, sólo cuando se hayan receptado las garantías para la ejecución de las obras de infraestructura o se hayan ejecutado las mismas y suscrita el acta de entrega recepción.

Excepto en caso de emergencia declarada, el GAD Municipal del cantón Gualaceo no podrá revocar o modificar las licencias, permisos o autorizaciones concedidas o que se concedieren, si las obras hubieran sido iniciadas y se estuvieren ejecutando conforme a las mismas, sin contar con el consentimiento de los promotores o ejecutores, bajo pena de pagar a estos y a los propietarios de los lotes, los daños y perjuicios que tal hecho origine.

CAPÍTULO V. DE LOS PROCESOS Y AUTORIZACIONES PARA EDIFICACIÓN

SECCIÓN I. DE LAS CONSTRUCCIONES MENORES

Autorización de intervenciones constructivas menores.

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

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

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

Requisitos para presentar para la autorización de intervenciones constructivas menores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal del Cantón Gualaceo, para iniciar el trámite:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Tasa de construcción menor;
4. Carta de pago al predio del año en curso;
5. Copia simple de escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad;

6. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
7. Para edificación nueva o ampliación dentro del área permitida, se presentará planos (en físico y en digital en formato dwg, dxf o vwx) 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). Los planos deberán estar elaborados en conformidad con las normas ecuatoriana de construcción, la norma urbanística y demás normativas vigentes para el efecto;
8. Para las obras que incluyen una ampliación en planta baja, se deberá presentar planos arquitectónicos y estructurales;
9. 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;
10. Para demolición deberá presentar la metodología técnica respectiva; y,
11. Se deberá presentar un cronograma tentativo con la fecha de inicio y finalización de obra; con base al cual se programará la inspección de control de obra respectiva.

De la autorización de intervenciones constructivas menores.

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas menores, el GAD Municipal del Cantón Gualaceo deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

De las inspecciones de obra.

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

Informe de finalización de obra.

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

De las estructuras patrimoniales.

Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

SECCIÓN II. DE LAS CONSTRUCCIONES MAYORES

Autorización de intervenciones constructivas mayores.

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

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

Requisitos para presentar para la autorización de intervenciones constructivas mayores.

Será responsabilidad del solicitante presentar los siguientes documentos al GAD Municipal del cantón Gualaceo, para iniciar el trámite:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Tasa de construcción mayor;
4. Carta de pago al predio del año en curso;
5. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo - IPRUS actualizado;
6. Formulario INEN, correctamente llenado.
7. Planos arquitectónicos aprobados (en digital).
8. Certificado de aprobación de planos y factibilidad de los sistemas públicos de soporte emitidos por las dependencias competentes;
9. Estudio geotécnico y mecánica de suelos, diseño estructural aprobado por el departamento de planificación, de acuerdo con la norma ecuatoriana de la construcción, en edificaciones iguales o superiores a los 3 pisos de altura o mayores a 500 m² de construcción contemplados en una misma edificación.
10. Certificado, registro o licencia ambiental emitido por el ente competente (en los casos que el proyecto a edificarse genere un impacto ambiental por su uso o magnitud)
11. Planos contra incendios aprobados por el Cuerpo de Bomberos local o la entidad competente (En los casos de edificaciones o locales de concentración masiva tales como oficinas, multifamiliares, centros comerciales, etc);
12. Deberá presentar una garantía a favor del GAD Municipal del Cantón Gualaceo por el valor que este determine en función del tipo y magnitud de las obras de infraestructura, lo que constatará en el cronograma valorado respectivo, para lo cual se considerará lo siguiente:
 - a. Se aceptarán las siguientes garantías: hipotecas, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros, letra de cambio y depósito de moneda de curso legal.
 - b. Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley a favor del GAD Municipal, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo con los planos aprobados. No presentarán garantía a favor del GAD Municipal aquellas obras que no requieran la aprobación de planos.

- c. El monto de la garantía para las construcciones la establecerá la Dirección de Planificación sobre la base de la superficie de construcción y el costo total de la obra, conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.
 - d. La garantía será devuelta por el GAD Municipal, una vez, que el propietario o constructor haya obtenido el permiso de habitabilidad en la Dirección de Planificación.
13. Cronograma de ejecución de obra, con base al cual se programarán las inspecciones de control de obra.

De la autorización de las intervenciones constructivas mayores.

Previo a otorgar la autorización de intervenciones constructivas mayores, el GAD Municipal del cantón Gualaceo deberá emitir un informe técnico favorable donde conste el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y demás normas vigentes.

La autorización de las intervenciones constructivas mayores del proyecto definitivo habilita al promotor para iniciar los procesos de construcción de obra con el compromiso de cumplir con la presentación de informes y el proceso necesario para obtener el certificado de habitabilidad.

De la notificación del inicio de obra.

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

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

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

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

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

Del incumplimiento de la normativa.

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

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

Del informe de finalización de obra.

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

De la inspección final de la obra.

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

Del certificado de habitabilidad y devolución de garantías.

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

De la ejecución de la garantía.

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

De las estructuras patrimoniales.

Los trabajos proyectados en las estructuras catalogadas como patrimoniales deberán regirse a lo especificado por el ente rector de patrimonio.

Costo por la emisión de los permisos de construcción.

Para emitir el permiso de construcción se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo con las siguientes categorías:

1. EDIFICACIONES CATEGORIA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.
2. EDIFICACIONES CATEGORIA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.

SECCIÓN III. DE LA APROBACIÓN DE PLANOS**Aprobación de planos arquitectónicos.**

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

Los proyectos arquitectónicos no aprobados obtendrán un informe técnico con las objeciones a la aprobación de los mismo, que una vez cumplidas posibilitarán la aprobación correspondiente. La autoridad municipal no podrá rechazar por segunda ocasión los planos modificados por otras causas que no fueren las que motivaron la reprobación en su primera instancia.

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

Requisitos para la aprobación de planos de edificaciones en general.

El informe de aprobación de planos para edificaciones en general tendrá una validez de tres (3) años, y para su aprobación se deberá presentar la siguiente documentación:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Tasa de aprobación de planos;
3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) vigente;
4. Dos juegos de planos que contengan el proyecto arquitectónico según la norma INEN a escala 1:50, debidamente firmados;
5. Un documento que contenga el archivo digital del proyecto en formato dwg, dxf o vwx, que deberá ser enviado al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.;
6. Carta de pago del impuesto predial (solo si el año es posterior a la emisión del IPRUS).

Costo por la aprobación de los planos arquitectónicos.

Para la aprobación de planos de edificaciones se cobrará la tasa correspondiente de acuerdo con las siguientes categorías:

1. EDIFICACIONES CATEGORÍA 1.- Se consideran edificaciones de categoría 1, las edificaciones menores o iguales a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.
2. EDIFICACIONES CATEGORIA 2.- Se consideran edificaciones de categoría 2, las edificaciones mayores a 40 m². La tasa que se establezca para esta categoría será determinada conforme la Ordenanza que se encuentre vigente para el efecto.

CAPÍTULO VI. DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

SECCIÓN I. DISPOSICIONES GENERALES

Definición de régimen propiedad horizontal.

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

Edificaciones que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal.

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

Normas aplicables.

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

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

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

Espacios comunales.

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

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

Espacios construidos.

En espacios edificados se establece lo siguiente:

1. En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 9 unidades de vivienda, no se requiere de espacios o salas comunales.
2. A partir de las 10 unidades de vivienda, tendrán una unidad habitacional mínima para ser utilizada por el portero o conserje, esta área incluirá medio baño, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa.
3. Existirá una sala comunal de copropietarios, con un área que, en ningún caso, será inferior a veinte m², debiendo incrementarse por cada unidad de vivienda u oficina 1 m² adicional. En esta área no se considerará el espacio para baterías sanitarias de hombre y mujer, así como, una plaza para cuarto de basura.
4. Se podrán ubicar las áreas comunales en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberán estar retiradas al menos cinco metros al frente, tres metros en los laterales y hacia el fondo del perímetro de la terraza.
5. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;
6. Edificios para centros comerciales:
 - Centros comerciales. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a cuatrocientos m², los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo con lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
 - Centros comerciales populares. Se requerirá: baterías sanitarias, guardianía, guardería, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso serán menores a 20 metros ni mayor a 400 m², los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo con lo establecido en la normativa dictada para el efecto.
7. Edificios para oficinas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de 1 m² por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m². Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).
8. Edificaciones de estacionamientos. Se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0,50 m² por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 m² ni mayor a 400 m².

9. Edificaciones de bodegas. Se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo con lo establecido en la normativa respectiva.
10. Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:
 - Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura de cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, las comerciales; las industrias de mediano impacto, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales.
 - Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
 - Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

Áreas verdes recreativas.

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

1. Las edificaciones de vivienda en propiedad horizontal, tendrán un área recreativa mínima de quince m² por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos.
2. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, debiendo ser encespedados y arborizados.
3. Solo en edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

Áreas de circulación peatonal y vehicular.

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

SECCIÓN II. DEL PROCEDIMIENTO Y AUTORIZACIÓN PARA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

De la declaratoria de propiedad horizontal.

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

De los lineamientos.

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

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

Requisitos para obtener la declaratoria de propiedad horizontal.

Para obtener la declaratoria bajo el régimen de propiedad horizontal, el solicitante deberá presentar los siguientes documentos a la Dirección Planificación:

1. No adeudar al GAD Municipal del cantón Gualaceo (este requisito se comprobará en el sistema municipal);
2. Servicio de planificación;
3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) vigente;
4. Oficio de autorización de propietario;
5. Copia de escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de la Propiedad;
6. Formulario y planos aprobados de las construcciones existentes;
7. Formulario de permiso de construcción mayor;
8. Permiso de trabajos varios (en caso de haber realizado modificaciones al proyecto original);
9. Memoria técnica;
10. Cuadro de alícuotas, linderos y áreas comunales, el cual contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas y/o bienes exclusivos susceptibles de individualizarse o enajenarse. Este deberá contener firma y número de cédula de identidad del profesional competente y de los propietarios;
11. Los cuadros de alícuotas deberán estar con dos decimales (12,34) y cerrados al 100% en la suma total de las áreas susceptibles de individualizarse o enajenarse;
12. Copia de los planos arquitectónicos aprobados (con la finalidad de poder terminar que es lo que están declarando en los cuadros de alícuotas, linderos y áreas comunales);

13. Enviar la propuesta al correo: planificacion@gualaceo.gob.ec y adjuntar el documento de confirmación de recepción.

Obtención del permiso de declaratoria de propiedad horizontal.

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

Resultado del trámite.

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

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

Para la emisión del informe, la Dirección de Planificación, requerirá el informe favorable de la comisión de Planificación Urbana y la aprobación del Concejo Cantonal conforme lo establece el Artículo 138: Permiso para declaratoria de propiedad horizontal, de la presente ordenanza.

Certificado de conformidad del proceso constructivo.

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

Una vez que el promotor inmobiliario o los copropietarios hayan terminado la construcción de todas las obras inherentes al régimen de propiedad horizontal, solicitará a la Dirección de Planificación el Certificado de Conformidad del proceso constructivo. Esta Dependencia Municipal extenderá el certificado una vez que haya realizado la inspección necesaria y comprobado que las obras de infraestructura se encuentren totalmente habilitadas. Las viviendas que se pretendan enajenar deberán tener un avance de por lo menos el 80%.

Modificaciones en obras existentes.

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

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

1. Declaración de responsabilidad.
2. Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal.

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

TÍTULO IV. CONTROL TERRITORIAL INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I. GENERALIDADES

Infracciones.

Se consideran infracciones objeto de las sanciones establecidas en este capítulo, todo incumplimiento por acción u omisión a las normas y reglas técnicas expresadas en la presente ordenanza con respecto a la habilitación del suelo, edificación, construcción, mantenimiento de cerramientos y predios.

Sanciones.

El/la servidor/a municipal sancionador/a que resulte competente de la causa, en el término máximo de quince (15) días, contados a partir de la recepción del dictamen del/de la instructor/a, procederá a resolver motivadamente sobre la comisión de la infracción y la sanción a ser aplicada; en casos concretos, cuando el número de personas interesadas o la complejidad del asunto exija un término superior para resolver, se puede ampliar el plazo hasta un mes.

La potestad sancionadora puede ser de oficio, denuncia o a petición de parte interesada. Las sanciones que se impongan a varios responsables por una misma infracción, son independientes.

La aplicación de sanciones administrativas es independiente y no obsta la instauración de procesos civiles o penales, si el hecho estuviere tipificado como delito, así como también, si el ejercicio de acciones para la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según la Ley.

Suspensión de las obras.

La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que correspondan.

Revocatoria de permisos para edificación.

Cumplido el debido proceso, la Dirección de Planificación revocará el permiso y los planos de construcción si comprueba que existen datos o representaciones gráficas falsas en las solicitudes y planos. La revocatoria también podrá aplicarse si se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que se establece en la presente normativa.

Cobro mediante coactiva.

El GAD Municipal del Cantón Gualaceo cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. La Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato, previa notificación del funcionario sancionador, quien adjuntará la resolución administrativa firme y ejecutoriada.

Sanciones aplicables.

Son sanciones aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de las que imponga la ley, las siguientes:

1. Suspensión de actividades.
2. Multa.
3. Revocatoria de aprobación de planos.
4. Revocatoria del permiso de construcción.
5. Derrocamiento y/o demolición.
6. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GAD Municipal.
7. Retiro de herramientas, equipos y maquinarias.

Sanción de infracciones.

Las infracciones que se señalan en el siguiente artículo serán sancionadas de acuerdo con :

1. Infracciones leves: entre el 10% de un salario básico unificado del trabajador en general y cincuenta salarios básicos unificados del trabajador en general, por cualquier infracción en contra de las disposiciones contenidas en la presente ordenanza, por primera vez, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica.
2. Infracciones graves: Son consideradas infracciones graves todas aquellas que impliquen reincidencia de las infracciones consideradas leves, y que representen riesgo para las personas y bienes públicos o privados, cuya sanción estará entre cincuenta y cien salarios básicos unificados del trabajador en general, salvo el caso que se haya determinado una sanción específica.

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

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán.

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

Infracciones que serán objeto de sanción.

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

1. Infracciones en procesos de habilitación.
2. Infracciones en procesos de edificación.

CAPÍTULO II. INFRACCIONES Y SANCIONES EN PROCESOS DE HABILITACIÓN

SECCIÓN I. Infracciones y sanciones graves en los procesos de habilitación

Infracciones graves.

Se consideran infracciones graves las siguientes:

1. Fraccionar un terreno en áreas de protección y conservación ecológica o de riesgo.
2. Comercialización de lotes sin planos aprobados, ni ordenanza o resolución.
3. Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación.
4. Comercialización de lotes en fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.
5. Ejecución de obras de infraestructura sin autorización y que causen daños en bienes protegidos, o que supongan un riesgo para la integridad física de las personas.
6. Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.
7. Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.

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

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

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

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación, aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador en general.

Comercialización de lotes que no respetan las normas de zonificación.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos, ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a 50 salarios básicos unificados

del trabajador en general, y deberán realizar los correctivos necesarios para cumplir con la zonificación establecida.

Comercialización de lotes en fraccionamientos, que no cuenten con los respectivos permisos o autorizaciones.

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a 60 salarios básicos unificados del trabajador en general.

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

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

Incumplimiento en la ejecución de obras de infraestructura necesarias en un proceso de urbanización.

El incumplimiento de cronogramas, especificaciones técnicas, materiales, entre otros parámetros, así como también las disposiciones de los diferentes entes de fiscalización se estipula sancionada con un equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general. En caso de ser reincidentes y no acatar las disposiciones emitidas se procederá a dar por terminado el permiso de ejecución y retomar un nuevo proceso para su reinicio.

Ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados.

La ejecución de obras que no se sujetan a las condiciones técnicas aprobadas en procesos de urbanizaciones o subdivisiones autorizados Se sancionará con un equivalente a 50 salarios básicos unificados del trabajador en general. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura apegadas a las normas establecidas.

SECCIÓN I. Infracciones y sanciones leves en los procesos de habilitación

Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves las siguientes:

1. Obstaculización de inspecciones municipales.
2. Fraccionamiento de terrenos sin Licencia Urbanística, que cumplan con la zonificación establecida.

3. Incumplimiento en asumir las cargas urbanísticas y las sesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.
4. Daños a bienes públicos durante el proceso de ejecución de obras y como consecuencia de este.
5. Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras.
6. Ocupación de espacio público sin la debida autorización con equipos, materiales y/o escombros.
7. No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras;
8. 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.

Obstaculización de inspecciones municipales.

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 1 salario básico unificado del trabajador en general.

Fraccionamiento de un terreno que contravengan lo establecido en el PUGS y en sus instrumentos complementarios.

Se sancionará con un equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la obtención de los permisos respectivos.

Incumplimiento en las cargas urbanísticas y las cesiones de suelo obligatorias como áreas verdes, vías y de equipamiento etc. que hayan sido de obligatorio cumplimiento.

Se sancionará con un equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de la cesión de áreas verdes, vías y equipamiento exigidos según la normativa vigente.

Daños a bienes públicos durante la ejecución de obras.

Se sancionará con un equivalente a 20 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la reposición de bienes afectados y el cumplimiento de las obras de infraestructura en un plazo determinado.

Incumplimiento del cronograma de ejecución de obras en urbanizaciones aprobadas.

Cuando el urbanizador no cumpla con el cronograma de ejecución de obras será con un equivalente a 4 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el cumplimiento de las obras de infraestructura en un nuevo cronograma. La reincidencia en el incumplimiento acarreará la suspensión definitiva, sin perjuicio de las sanciones legales.

Ocupación de espacios públicos sin la debida autorización.

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales o definitivos, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador, sin perjuicio de que se ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

No notificar el inicio y finalización de ejecución de obras.

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

No publicitar en la obra: el número y fecha de la Autorización de Habilitación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Se sancionará con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador, a quien no publique los datos de la autorización de habilitación y nombres del propietario y profesional responsable. Se suspenderán las obras hasta la colocación de información del proyecto.

CAPÍTULO III. INFRACCIONES EN PROCESOS DE EDIFICACIÓN**SECCIÓN I. Infracciones y sanciones graves en los procesos de edificación****Infracciones graves.**

Se consideran infracciones graves las siguientes:

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

Edificación sobre franjas de protección de quebradas, ríos y áreas de riesgo y protección.

Los que construyan edificaciones sobre las franjas de protección de quebradas, ríos o áreas de riesgo y protección, serán sancionados con multa equivalente a los 50 salarios básicos unificados del trabajador y el derrocamiento de la edificación.

Ejecución de obras de edificación sin autorización que causen daños en bienes protegidos y/o patrimoniales.

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

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

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

Demolición de edificaciones patrimoniales sin autorización municipal.

Se sancionará con un equivalente a 80 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos y la restitución del bien al estado anterior; a más de la sanción establecida por el INPC y otras acciones judiciales.

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

A quien comercialice viviendas que no cuenten con los respectivos permisos se sancionará con un equivalente a 80 salarios básicos unificados del trabajador.

Excavaciones que causan condiciones de inestabilidad hacia los predios colindantes.

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

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

Se sancionará con un equivalente a 80 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de los trabajos, de reincidir se ordenará la demolición de la construcción.

SECCIÓN II. Infracciones y sanciones leves en los procesos de edificación

Infracciones leves.

Se consideran infracciones leves las siguientes:

1. Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.
2. Construcciones sin el debido permiso.
3. Construcción sin someterse a los planos aprobados.
4. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.
5. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.
6. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.
7. Construcción que no garantice la accesibilidad de personas con discapacidad de conformidad con la normativa nacional vigente.
8. Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva.
9. Construcción sin cumplir con las especificaciones técnicas previstas en los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones correspondientes aprobados.
10. Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.
11. Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.
12. Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total).
13. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.
14. Obstaculización de inspecciones municipales.
15. No publicitar en la obra: el número y fecha de la Autorización de Edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.
16. Remoción de tierras sin permisos.
17. Ejecución de trabajos varios sin el debido permiso.

Construcciones sin las debidas medidas de seguridad.

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

Construcciones sin el debido permiso.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con la suspensión de las obras hasta que se realicen las modificaciones necesarias para el cumplimiento de la normativa; las multas a ser aplicadas estarán en función de lo expuesto a continuación:

Tabla 21 Multas para edificaciones sin permiso en función de la superficie de construcción.

MULTAS PARA CONSTRUCCIONES SIN PERMISO	
SUPERFICIE QUE INFINGE LA NORMATIVA (m ²)	MULTA (SBU)
41 - 100	2
101-200	5
201 - 500	10
500 en adelante	20

Construcción sin someterse a los planos aprobados.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador; se ordenará la rectificación de los errores cometidos o su respectiva aprobación con las modificaciones realizadas.

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

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la suspensión de la construcción hasta que presente los planos y el permiso correspondiente.

Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente a 8 salarios básicos unificados del trabajador; a más de la multa que se imponga en función de la superficie de construcción que infringe la ordenanza. Se ordenará la suspensión de los trabajos y las modificaciones necesarias de ser el

caso para el cumplimiento de la zonificación establecida. En caso de omisión y a falta de los correctivos necesarios, se ordenará la demolición del bien motivo de la infracción.

Construcción que no garantice la accesibilidad de personas con discapacidad de conformidad con la normativa nacional vigente.

Se sancionará con una multa equivalente a 2 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de las barreras arquitectónicas y la construcción de todos los elementos que garanticen la accesibilidad de las personas con discapacidad.

Construcción de edificaciones que no respetan los retiros determinados en la zonificación respectiva.

Con excepción de los casos permitidos por la normativa municipal, se procederá a una sanción de 3 salarios básicos unificados del trabajador; a más de la multa que se imponga en función de la superficie de construcción que infringe la ordenanza. Se ordenará la demolición y el cumplimiento de las normas de zonificación aprobadas.

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

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

Construcción de edificaciones que no respetan las dimensiones y anchos viales especificados en la normativa local y nacional.

Se sancionará con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará el retiro de la parte correspondiente a la afectación vial.

Edificaciones que exceden la altura o número de pisos máximos establecidos en la zonificación.

Se sancionará con una multa equivalente a 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la compra de edificabilidad de acuerdo con lo establecido en los instrumentos de planificación territorial. Si el número de pisos construidos es superior a la edificabilidad máxima permitida, se ordenará la demolición del excedente.

Edificaciones que exceden los Coeficientes de Ocupación de Suelo o formas de ocupación (COS PB y (COS Total).

Las edificaciones que exceden los parámetros establecidos en la zonificación establecida, pagarán una multa de 10 salarios básicos unificados del trabajador. Se ordenará la remediación y el cumplimiento de la zonificación de acuerdo con lo establecido en esta ordenanza.

Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.

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

Obstaculización de inspecciones municipales.

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al 1 salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio que se inicien las acciones penales correspondientes.

No publicitar en la obra: el número y fecha de la Autorización de Edificación, así como el nombre del propietario, profesional responsable de la ejecución de obras y del fiscalizador si fuera el caso.

Se sancionará con un equivalente a 1 salario básico unificado del trabajador, a quien no publique los datos de la autorización de edificación y nombres del propietario y profesional responsable de la obra. Se suspenderán las obras hasta la colocación de información del proyecto.

Remoción de tierras sin permisos.

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

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

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios (construcción menor), o no hubieren cumplido con lo autorizado en el permiso, serán sancionados con multa equivalente a 2 salario básico unificado del trabajador, se ordenará la suspensión de los trabajos hasta que se obtengan los permisos correspondientes.

TITULO QUINTO. DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA. Objeto y aplicación

Objeto y aplicación.

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

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

Ámbito.

El ámbito para la aplicación del presente Título es el territorio que comprende la jurisdicción del Cantón Gualaceo.

Sujeción.

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

Le corresponde al GAD Municipal del Cantón Gualaceo, sus Direcciones, Unidades Técnicas y Empresas Municipales, hacer cumplir lo dispuesto en esta Ordenanza. La Dirección de Planificación se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

SECCIÓN SEGUNDA. Definiciones

Glosario de términos.

Para la correcta interpretación y aplicación de los contenidos de este Título se observarán las siguientes definiciones:

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

Acondicionamiento. Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de esta, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

Actividad publicitaria exterior. Toda acción comunicacional encaminada a difundir, mediante los medios previstos en esta Ordenanza, la existencia de un bien servicio, de una actividad y/o mensaje de toda índole, dirigida a recabar la atención del público hacia un fin determinado.

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

Adosamiento. Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

Adosamiento de mutuo acuerdo. Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

Afectación urbana. Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas o de interés social.

Alcantarilla. Tubo, cuneta, canal, y cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, agua lluvia o subterráneas.

Alero. Parte inferior del tejado que sobresale de la fachada.

Alteraciones materiales. Cualquier modificación en cualquier edificio existente por medio de aumento de dimensiones o cualquier otro cambio en cubierta, conjunto de puertas y ventanas, sistema sanitario y drenaje en cualquier forma. La abertura de una ventana o puerta de comunicación interna no se considera como alteración material. Del mismo modo, las modificaciones en relación con trazado de jardines, enlucido, pintura, reparación de cubiertas o revestimientos no deben considerarse como alteraciones materiales. Estas incluyen los siguientes trabajos:

- a. Conversión de un edificio o parte de él, destinado a habitación como una unidad de vivienda, en dos o más unidades y viceversa.
- b. Conversión de un edificio o parte de él, apropiados para habitación humana, en una casa de vivienda o viceversa.
- c. Conversión de una casa de vivienda o una parte de ella en una tienda, bodega o fábrica y viceversa.
- d. Conversión de un edificio usado, concebido para un propósito determinado como tienda, bodega, fábrica, y otros, en un edificio para otro propósito diferente.

Alícuota: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.

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

Altura de un edificio: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS a través de los aprovechamientos urbanísticos. Los elementos arquitectónicos que no tengan otra función excepto la de decoración deben excluirse para el propósito de medir alturas. Si el edificio no tiene directamente frente a la calle, debe considerarse sobre el nivel promedio del terreno contiguo y circundante al edificio.

Altura útil: Altura libre del local, cuando no se ha previsto un tumbado terminado, la cara inferior de las viguetas o vigas de cubierta debe tomarse como límite superior de la altura útil.

Ancho de calzada: es la medida transversal entre los bordillos de una vía.

Ancho de vía: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

Área bruta (total) urbanizable: Corresponde al área total del predio a urbanizar.

Área construida: Es la suma de las superficies edificadas cubiertas de un proyecto sean estas cerradas, semiabiertas o abiertas excluyendo azoteas.

Área cubierta: Área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

Área de circulación: Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontal y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.

Área de protección y conservación del Centro Histórico: Es una zona determinada por la Ley de Patrimonio Cultural y la Comisión de Turismo y Cultura para su protección y conservación.

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

Área de protección natural: Se refiere a la zona de uso destinado a la conservación natural, a su calidad ambiental y equilibrio ecológico.

Área neta urbanizable: Resulta de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías, equipamientos y servicios públicos tales como: canales, líneas de alta tensión, franjas de protección de ríos y quebradas y otros.

Área no edificable (áreas con restricción para edificación). Es aquella afectada por las restricciones físicas, de zonificación, de protección natural, de limitaciones topográficas, de áreas de servidumbre, franjas que bordean los ríos y quebradas dentro de los límites del cantón.

Área total: Es la superficie total de un predio individualizado, con linderación y mensuras precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento.

Área útil: Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del lote.

Área verde: Es el área destinada al uso de actividades deportivas, de recreación, espacios abiertos, libres y arborizados o jardines ornamentales de carácter comunitario.

Autorización o permiso ambiental: Documento emitido por el Ministerio del Ambiente o la autoridad competente, que determine el cumplimiento y conformidad de elementos de la normativa ambiental aplicable.

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

Bajante: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.

Balcón: Una construcción proyectada en sentido horizontal, provista de un pasamano o balaustrada para servir como pasaje o espacio exterior.

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

Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso u obstáculo para las personas con discapacidad física o movilidad reducida permanente o circunstancial.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

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

Buhardilla. Parte más alta de una casa, inmediata al tejado, que generalmente tiene el techo inclinado; se utiliza como vivienda, habitación o para guardar cosas que no se usan habitualmente.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

Callejón: Una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

Cambio de uso o conversión: El cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la autoridad municipal.

Camino o calle: Cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

Camino de servicio: Un camino ubicado detrás o al lado de un lote para propósitos de servicio.

Canal de riego: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

Carga muerta: El peso de toda la construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

Carga viva: Toda la carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta. La carga de viento, debe considerarse como carga viva.

Cimentación: La parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio, que proporciona apoyo a la superestructura y que transmite sus cargas al terreno.

Cobertizo: Un espacio cubierto construido sobre una terraza.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Relación entre el área del lote y el área máxima de edificación en planta baja.

Coeficiente de ocupación total del suelo (COS TOTAL): Relación entre área del lote y el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno.

Comercialización: Cualquier acto o contrato sea público o privado que tenga por objeto comprometer la venta de parte de bienes raíces cuyos fraccionamientos no hayan sido autorizados por la Autoridad Municipal.

Conducto de humo: Un tubo, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o los productos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.

Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

Corredor (hall, pasillo): Área o espacio de circulación horizontal.

Cuneta: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

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

Densidad bruta: Es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

Densidad de población: Es el número de habitantes por una unidad de superficie.

Densidad neta: Es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizable.

Depósito: Un edificio usado o considerado para usarse total o parcialmente en el almacenamiento de artículos: sea para su conservación o para su venta, o para cualquier propósito similar, pero no incluye las bodegas adjuntas a los locales comerciales.

Derecho de vía: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

Desagüe: Incluye una alcantarilla, tubo, cuneta, canal y cualquier otro elemento para evacuar aguas servidas, materiales fecales, agua contaminada, desechos, agua lluvia o aguas subterráneas y otros tubos de aire comprimido, tubos de desagüe sellados y maquinaria especial o aparatos para elevar, recoger, expeler o enviar desechos a aguas servidas a la cloaca pública.

Desagüe de aguas servidas: Un desagüe usado o construido para la recolección de desechos sólidos o líquidos para evacuarlos por un colector.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados, destinado a contener tuberías o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo su ventilación a través de este.

Edificio: Toda construcción, sea esta transitoria o permanente destinada a satisfacer las necesidades del hombre, a sus pertenencias y actividades.

Edificio comercial: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

Edificio de alojamiento: Edificio usado como habitación temporal.

Edificio de estructura porticada: Un edificio en el cual las cargas, sean muertas o vivas se resisten por medio de estructura de madera, hormigón armado o acero y donde las funciones de los muros son solamente de dividir o cerrar el espacio.

Edificio exento: Un edificio cuyas paredes y techo son independiente de cualquier otra estructura.

Edificio industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio público: Un edificio usado o considerado para el uso, sea ordinario u ocasional, como iglesia, capilla, templo, o cualquier lugar de culto público, colegio, escuela, teatro, cine, sala de conciertos, salón público, baño público, hospital, hotel, restaurante, sala de conferencias o cualquier otro lugar de reunión pública.

Edificio residencial: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

Equipamiento: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

Equipamiento comunal: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

Equipamiento urbano: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

Espacio abierto: Un área que forma parte integral del lote y descubierta.

Espacio de estacionamiento: Un área, cerrada o no, de tamaño suficiente para estacionar vehículos con una vía de acceso para conectar la misma área, con una calle o callejón que permita el ingreso de un vehículo.

Espacios de uso comunal: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

Espacio libre: Un espacio abierto al nivel del terreno entre un edificio y las líneas de los linderos vecinos del lote no ocupado y no obstruido excepto por construcciones específicamente permitidas por esta Normativa. Todas las medidas del espacio libre deben ser las distancias mínimas entre los linderos del lote y los puntos más cercanos del edificio hasta el frente, fondo y lados, incluyendo pórticos o portales cerrados o cubiertos. Cada parte del espacio libre debe ser accesible desde otra parte de este.

Espacio público: Áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer las necesidades colectivas; es el elemento que articula, estructura el espacio, y regula las condiciones ambientales del mismo.

Estacionamiento: Lugar destinado a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

Estación de servicio: Cualquier área o estructura usada o diseñada para usarse en ilustrado, engrasado, lavado, rociado, limpieza en seco o de otro tipo y servicios adicionales, en vehículos automotores.

Estudio de impacto ambiental: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

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

Erigir: Construir un edificio por primera vez o reconstruir un edificio después de haberlo demolido, de acuerdo con planos nuevos o rediseñados.

Fachada: Es el plano vertical que limita una edificación. Cuando no existe retiro frontal coincide con una línea de fábrica

Fábrica: Establecimiento dotado de maquinaria, herramientas e instalaciones necesarias para la fabricación de ciertos objetos, obtención de determinados productos o transformación industrial mediante una fuente de energía.

Fondo de lote: La distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

Frente de lote: Es la longitud del lote sobre la línea de fábrica.

Galería: Un piso o plataforma intermedio que sobresale del muro de un auditorio o de un espacio interior y que proporciona área extra de piso, asientos adicionales, mayores comodidades.

Garaje privado: Un edificio o un local adyacente diseñado o usado para depósito de automóviles.

Garaje público: Un edificio o parte de este, diferente del garaje privado, operado para lucro, diseñado o usado para reparar, arreglar, alquilar, vender o guardar automóviles u otros vehículos en general.

Hotel: Un edificio usado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

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

Índice de resistencia al fuego: El índice de resistencia al fuego de los diferentes materiales de construcción, debe estar de acuerdo con las disposiciones de este reglamento.

Inodoro (WC): Un retrete con dispositivo para lavar el artefacto sanitario con agua. No incluye el cuarto de baño.

Integración: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

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

Intervención: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

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

Inventario continuo: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

Inventario selectivo: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

Línea de fábrica: La línea imaginaria establecida por la Autoridad Municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Línea de retiro: Línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la Autoridad Municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

Local habitable: Un local usado o diseñado para uso de una o más personas, para estudiar, estar, dormir, comer, cocinar (si se usa como sala de estar) pero no incluye baños, servicios higiénicos, lavanderías, despensas de servicio y almacenamiento, corredores, bodegas, buhardillas ni espacios que no sean usados con frecuencia durante períodos largos.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la Autoridad Municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote de doble frente: Un lote que tiene frente de dos calles sin ser lote en esquina.

Lote en esquina: Un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

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

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Mampostería: La forma de construcción compuesta de ladrillos, piedras, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, u otros elementos o materiales similares de construcción o una combinación de éstos, colocados en hiladas, unidad por unidad mediante mortero.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público.

Material resistente al fuego: Cualquiera de los siguientes materiales o sus similares:

- a. Mampostería construida con ladrillos cerámicos de buena calidad, piedras y otros materiales duros e incombustibles, apropiadamente trabajos y colocados en capas de mortero de cal y arena, cal-cemento y arena y, cemento arena.
- b. Hormigón armado de cemento y otros productos incombustibles de cemento.
- c. Teca y otras maderas duras, cuando se usan como vigas o columnas o en combinación con estructuras de hierro.
- d. Pizarras, tejas, ladrillos, baldosas y cerámica, cuando se usan para cubiertas y revestimiento.
- e. Hormigón ligero, en capas de espesor no menor de 10 cm. Compuesto de ladrillos rotos, grava y cal, cemento o yeso calcinado, cuando se usa para relleno entre vigas de piso.
- f. Cualquier otro material aprobado por las autoridades.

Marquesina: Una estructura en voladizo que se coloca usualmente sobre las aberturas de los muros exteriores para la protección del sol y de la lluvia.

Medianera: Son los linderos o límites entre una parcela y las colindantes.

Mercado: Área de terreno o edificio reservado o destinado por la Autoridad Municipal para la erección de un grupo de tiendas o puestos de venta.

Mezanine: Un piso intermedio entre dos pisos, sobre la planta baja y físicamente conectado con ella, con un área limitada a dos tercios del área de dicha planta.

Mobiliario urbano: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

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

Muro exterior: Un muro exterior o cerramientos verticales de cualquier edificio, que no sea un muro divisorio, aun cuando esté contiguo al muro de otro edificio, también significa un muro colindante con cualquier espacio abierto interior de un edificio.

Muro medianero: Un muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos, siendo la propiedad común de ambos propietarios. Si cada uno de dos propietarios construye un muro divisorio en su propio terreno, éste no es “muro medianero” y ninguna parte de cimientos debe proyectarse hacia la propiedad vecina, excepto legal entre dichos propietarios.

Nivel de la calle: La altura oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote.

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

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

Ochave: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera para obtener una mejor visibilidad.

Parcelario: Forma y tamaño del lote.

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

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

Pasillo: Área de circulación horizontal.

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

Pilastra: un pilar que forma parte de un muro sobresaliente de este y aparejado al mismo.

Piso o planta: La edificación que se levanta a partir del nivel del suelo, incluida la que se halla a nivel más bajo (subsuelo).

Plano aprobado: El grupo de dibujos y especificaciones presentados bajo las presentes disposiciones para una construcción en proyecto, y debidamente aprobado por la Autoridad Municipal.

Plano topográfico: Representación gráfica, a escala, de los linderos, relieves y las características de superficie de un terreno.

Pórtico (porche): La superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular de un edificio.

Predio: Lote de terreno con o sin edificaciones.

Puerta: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RBU: Remuneración Básica Unificada.

Reestructuración: Intervención que se realizará con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas del bien patrimonial.

Reestructuración urbana: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

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

Registro (arquitecto/ingeniero/profesional): Un arquitecto, ingeniero o profesional inscrito en el Registro Municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

Regulaciones de zonificación: Cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido por la Autoridad Municipal.

Remodelar: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

- a. Aumento en las dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta.
- b. Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- c. Del sistema sanitario o de drenaje.
- d. Cambio de uso en una edificación o parte de ella.
- e. Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.
- f. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

Restauración: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

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

Retiro: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

Retiro frontal: afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones de la vía pública.

Retiro lateral: afectación del espacio dentro del área privada del predio que separa las edificaciones principales de las divisorias laterales del mismo.

Retiro posterior: afectación del área privada del predio que separa las construcciones principales de la divisoria posterior.

Salida: Un pasaje, canal o medio de egreso de cualquier edificio, piso o área de piso a una calle y otro espacio abierto de seguridad.

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

Sótano: El piso inferior de un edificio ubicado total o parcialmente bajo el nivel del terreno.

Sumidero de aguas servidas: Un sumidero usado o construido para evacuar desechos sólidos o líquidos.

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

Taller: Espacio de trabajo usado para reparaciones o procesos de industria liviana.

Tienda: Local en donde se venden artículos de alimentación y de uso personal y domésticos, además de otras varias clases. No incluye una bodega.

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

Tubo de agua lluvia: Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar agua directamente desde el techo, terraza alta o superficie cubierta de un edificio.

Tubo de chimenea: Un espacio cerrado destinado a la evacuación hacia el exterior de cualquier producto de combustión resultante de la operación de cualquier aparato o equipo productor de calor.

Usuario: Cualquier persona que habita con carácter permanente una edificación.

Ventana: Una abertura al exterior diferente a una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación a un espacio interior.

Vereda: Un acceso peatonal construido con materiales como ladrillo, hormigón, piedra, asfalto.

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

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

Vivienda: Un edificio o parte de este, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

Vivienda de interés social: Se encuentra como programas habitacionales de interés social, aquellos que, siendo propuestos por el sector público y privado, tengan como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

Vivienda multifamiliar: Un edificio diseñado para uso de dos o más familias.

Vivienda unifamiliar: Un edificio diseñado para uso de una familia.

Voladizo: Parte de la edificación que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios en una vivienda.

Zonificación: División de un área territorial en sub-áreas o zonas características por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación de los espacios públicos y privados.

SECCIÓN TERCERA. Vigencia y modificaciones

Vigencia.

Todas las disposiciones de esta Ordenanza entrarán en vigor a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Modificaciones.

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

CAPÍTULO II. NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA. Aspectos generales

Alcance.

Toda habilitación del suelo y edificación se sujetará a las disposiciones establecidas en este Capítulo.

SECCIÓN SEGUNDA. Accesibilidad al medio físico

Definición

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

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

Como norma municipal, el arquitecto o ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma está obligado a conocerla y tenerla en cuenta bajo su personal responsabilidad.

Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas.

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

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

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

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

1. Norma NTE INEN-2 239 Accesibilidad de las personas al medio físico-Señalización. Requisitos y clasificaciones.
2. Norma NTE INEN-2 240 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo gráfico Características Generales.
3. Norma NTE INEN-2 241 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
4. Norma NTE INEN-2 242 Accesibilidad de las personas al medio físico-Símbolo de no vidente y baja visión.
5. Norma NTE INEN-2 243 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico- Vías de circulación peatonal.
6. Norma NTE INEN-2 244 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, agarraderas, bordillos y pasamanos. Requisitos.
7. Norma NTE INEN-2 245 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, Rampas fijas.
8. Norma NTE INEN-2 246 Accesibilidad de las personas al medio físico-Cruces peatonales a nivel y desnivel.
9. Norma NTE INEN-2 247 Accesibilidad de las personas al medio físico-edificaciones, corredores y pasillos, características generales.
10. Norma NTE INEN-2 248 Accesibilidad de las personas al medio físico- Estacionamientos.
11. Norma NTE INEN-2 249 Accesibilidad de las personas al medio físico-Edificios, escaleras.
12. Norma NTE INEN-2 291 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Tránsito y señalización.
13. Norma NTE INEN-2 292 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Transporte.

14. Norma NTE INEN-2 293 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Área higiénico-sanitaria.
15. Norma NTE INEN-2 299 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Ascensores.
16. Norma NTE INEN-2 300 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, dormitorios.
17. Norma NTE INEN-2 301 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio, pavimentos.
18. Norma NTE INEN-2 309 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacio de acceso, puertas.
19. Norma NTE INEN-2 312 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Elementos de cierre, ventanas.
20. Norma NTE INEN-2 313 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Espacios, cocina.
21. Norma NTE INEN-2 314 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Móobiliario Urbano.
22. Norma NTE INEN-2 315 Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico. Terminología.

SECCIÓN TERCERA. Diseño vial

Jerarquización del Sistema Vial.

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial del cantón.

Sistema Vial Urbano

Corresponde a la red vial que se encuentra al interior de las zonas definidas como urbanas consolidadas y no consolidadas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo y se clasifican en:

1. Vías Expresas (Paso lateral);
2. Vías Arteriales principales y secundarias;
3. Vías Colectoras;
4. Vías Locales;
5. Vías Peatonales,
6. Ciclovías; y,
7. Escalinatas.

Vías Expresas

Establecen la relación entre el sistema interurbano y el sistema vial urbano, sirven principalmente para el tránsito de paso (origen y destino distantes entre sí). En el caso del cantón Gualaceo corresponde al paso lateral que bordea el perímetro delimitado como urbano.

A continuación, se exponen las características funcionales de las vías expresas:

1. Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
2. Unen zonas de elevada generación de tráfico transportando grandes volúmenes de vehículos, con circulación a alta velocidad y bajas condiciones de accesibilidad.
3. Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
4. Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
5. Soportan grandes flujos vehiculares.
6. Sirven para viajes largos entre grandes áreas de vivienda y concentraciones industriales, comerciales y el área central.
7. No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
8. En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
9. Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.
10. En su recorrido no es permitido el estacionamiento, la descarga de mercaderías, ni el tránsito de peatones.

Vías Arteriales

Las vías arteriales pueden ser principales y secundarias.

Red vial arterial principal. Enlazan las vías expresas con la red vial arterial secundaria y as vías colectoras, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales). Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y rurales proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Red vial arterial secundaria. Estas vías sirven de enlace entre la arteria principal con el resto de las vías de la ciudad, el tráfico por estas vías se realiza a velocidades que no superen los 50 kilómetros por hora y sirven para la conectividad con el centro de la ciudad y los sectores o barrios periféricos.

A continuación, se exponen las características funcionales de las vías arteriales.

1. Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y la red vial de la ciudad, vías colectoras y locales.
2. Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
3. Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.

4. No admiten el estacionamiento de vehículos.
5. Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.
6. El término Vía Arterial no equivale al de Avenida, sin embargo, muchas vías arteriales han recibido genéricamente la denominación de tales.

Vías Colectoras

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

A continuación, se exponen las características funcionales de las vías colectoras:

1. Sirven de enlace entre vías arteriales y las vías locales.
2. Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial.
3. Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
4. Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
5. Proveen acceso a propiedades frentistas.
6. Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
7. Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
8. Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
9. Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
10. Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Vías Locales

Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además, los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 metros para conectarse con una vía colectora.

A continuación, se exponen las características funcionales de las vías locales:

1. Se conectan solamente con vías colectoras.
2. Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
3. Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.

4. Bajos flujos vehiculares.
5. No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
6. No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
7. Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
8. La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
9. La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
10. Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
11. No permiten la circulación de líneas de buses

Vías Peatonales (Referencia NTE INEN 2 243)

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3.00 metros.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

1. Dimensiones
 - a. Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 metros. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1,60 metros.
 - b. Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2.05 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.).
 - c. Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0,80 metros y 2,050 metros de altura separado más de 0,15 metros de un plano lateral.
 - d. El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidos visuales.
 - e. El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0,10 metros y 0,80 metros de altura del piso y el horizontal ubicado 1,00 metro antes y después del objeto.

- f. La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máxima del 2%.
 - g. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.
 - h. La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0,10 metros de altura. Cuando se supere los 0,10 metros de altura, se debe disponer de bordillo.
2. Características generales:
 - a. Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada.
 - b. Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 metros se dispondrá de un ensanche de 0,80 metros con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1,60 metros de longitud en la dirección de esta que funcionará como área de descanso.
 - c. Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.
 - d. En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 milímetros.
 - e. En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, estos se deben salvar mediante rampas, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.
 - f. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 metros proyectados desde el borde exterior de la acera.
 - g. Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1,00 metro de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.
 - h. Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Cruces peatonales (Referencia NTE INEN 2 246).

1. Dimensiones
 - a. Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,00 metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4,00 metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

- b. Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1,80 metros.
 - c. Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1,00 metro. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1,20 metros.
2. Características Funcionales Específicas:
 - a. En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 milímetros.
 - b. 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.
 - c. En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.
 - d. Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2 243 y 2 245.

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 metros con una longitud mínima de cruce de 3,00 metros y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 metros. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Ciclovías.

Están destinadas al tránsito de bicicletas, conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transporte público, equipamientos y espacios públicos. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros (recomendable 1,50 metros) y de doble sentido 2,20 metros (recomendable 2,50 metros). Cuando las ciclovías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 metros.

1. Características funcionales:
 - a. En los puntos en que se interrumpe la ciclovía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados.
 - b. 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.

- c. El carril de la ciclovía se diferenciará de la calzada, bien sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de "topellantas" longitudinal. En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.
- d. Se implementarán parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los espacios públicos, equipamientos, instituciones y comercios de la ciudad.
- e. Los diseños de las ciclovías deberán considerar obligatoriamente lo establecido en el Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 004 "SEÑALIZACIÓN VIAL. PARTE 6. CICLOVÍAS"

Escalinatas

Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Su uso es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2,40 metros, el emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 metros.

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0,17 metros.

SECCIÓN CUARTA. Loteamiento

Loteamiento.

Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. La relación frente-fondo, de preferencia estará en el rango 1:2 a 1:3, respetando la superficie y el frente mínimo establecidos para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial, definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN QUINTA: Equipamientos y áreas verdes

Equipamiento y áreas verdes.

Toda habilitación de suelo contemplará áreas verdes y áreas destinadas a equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado.

Áreas de equipamiento.

Los equipamientos conforme lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo podrá ser: De servicios sociales y de servicios públicos. El GAD Municipal del cantón Gualaceo a través de la Dirección de Planificación definirá el tipo de equipamiento a construirse mediante los estudios técnicos correspondientes.

La dotación de áreas para equipamientos de servicio social y de servicios públicos se regirá de acuerdo con la siguiente tabla, en donde el radio de influencia es el referente urbano de implantación de los equipamientos en urbanización nueva y devaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

Tabla 22 Equipamientos de servicios sociales.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES				RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE (hab)
USO	SIMBOLOGÍA TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES					
Educación (EE)	EE1 Barrial	Unidades de educación básica.	400	0.80	800	1000	
		Unidades educativas.					
		Institutos de educación especial.					
		Institutos tecnológicos superiores.					
	EE2 Zonal	Centros artesanales y ocupacionales.	2.000	1.00	10.000	10.000	
		Agencia de modelos.					
		Centros de enseñanza para conductores profesionales.					
		Centro de nivelación académica.					
	EE3 Cantonal	Universidades y escuelas politécnicas					
		Centros de interpretación de la naturaleza: museo ecológico, observatorios, puntos de información.		1.00	50.000	50.000	
Cultural (EC)	EC1 Barrial	Casas comunales	400	0.15	300	2.000	
		Bibliotecas barriales					
		Bibliotecas y centros de documentación					
		Museos					
	EC2 Zonal	Centros de promoción popular nuevos y existentes	2.000	0.20	2.000	10.000	
		Centros culturales					
		Casas de la cultura					
	EC3 Cantonal	Cinamatecas	-	0.25	5.000	20.000	
		Hemerotecas					

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES							
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE (hab)
Salud (ES)	ES1	Barrial	Puestos de salud	800	0.15	300	2.000
			Centros de salud				
	ES2	Zonal	Hospital del día	2.000	0.125	2.500	20.000
			Centros de rehabilitación				
			Clínicas, dispensarios y centros de atención odontológica con servicio de alojamiento		0.20	10.000	50.000
	ES3	Cantonal	Consultorios médicos de 6 a 20 unidades de consulta		-	-	-
			Hospital regional	-	0.20	10.000	50.000
Bienestar Social (EB)	EB1	Barrial	Centros infantiles, casas cuna y guarderías.				
			Centros de estimulación temprana.	400	0.30	300	1000
	EB2	Zonal	Centros de reposo				
			Albergues de asistencia social	2.000	0.10	2.000	20.000
	EB3	Cantonal	Centros correccionales y de protección de menores		0.10	5.000	50.000
			Canchas de uso múltiple	500	1.00	1000	5.000
Recreativo y Deporte (ED)	ED1	Barrial	Canchas sintéticas.				
			Coliseos y polideportivos (hasta 2500 personas)				
	ED2	Zonal	Estadios (hasta 2500 personas)				
			Canchas de fútbol.	3.000	1.00	10.000	20.000
	ED3	Cantonal	Piscinas.				
			Centros recreativos y/o deportivos públicos o privados				
			Galleras				
			Balnearios y complejos turísticos.				
			Plazas de toros (hasta 1000 personas)		1.00	50.000	50.000
			Parque de diversiones				

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES							
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE (hab)
			Jardín botánico, zoológicos.				
			Estadios (más de 2500 personas)				
			Plazas de toros (más de 1000 personas)				
			Centros de culto hasta 200 puestos	-		800	1.000
			Capillas				
			Iglesias hasta 500 puestos	2.000		-	5.000
Religioso (ER)	ER2	Zonal	Templos				5.000
			Catedral				
			Centro de culto religioso más de 500 puestos	-		10.000	50.000
			Conventos y monasterios				

Estos indicadores son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

Tabla 23 Equipamientos de servicios públicos.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS							
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE (hab)
			Unidad de vigilancia de policía (UPC)	400	0.10	100	1000
			Unidad de control del medio ambiente				
			Estación de bomberos	2.000	0.10	500	5.000
Seguridad (EG)	EG1	Zonal	Cuartel de policía				
			Centros de detención provisional	-	0.50	10.000	20.000
			Instalaciones militares				
			Cuarteles militares	-	-	-	50.000
			Penitenciarias				

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS						
USO	SIMBOLOGÍA TIPOLOGÍA ACTIVIDADES		RADIO DE INFLUENCIA	NORMA m²/hab	LOTE MÍNIMO m²	POBLACIÓN BASE (hab)
Administración Pública (EA)	EA1	Zonal	Cárceles			
			Centros de rehabilitación social			
			Correos			
			Agencias municipales			
			Oficinas de agua potable, energía eléctrica, teléfonos	-	0.03	300
	EA2	Cantonal	Sedes de gremios y federaciones de profesionales			10.000
			Alcaldía			
			Sedes principales de entidades públicas			
			Centros administrativos nacionales	-	0.40	50.000
			Organismos internacionales públicos o privados			
Servicios Funerarios	EF1	Barrial	Tanatopraxia			
			Funerarias y salas de velación sin crematorio	2.000	0.06	600
	EF2	Zonal	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.	3.000	1.00	20.000
			Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios adscritos al cementerio.	-		10.000
Transporte	EF3	Cantonal	Estación de taxis de camionetas, paradas de buses urbanos e interparroquiales	-	1.00	50.000
			Terminales locales: Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos	0.10	100	1000
	ET1	Zonal	Terminales de			

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS							
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m²/hab	LOTE MÍNIMO m²	POBLACIÓN BASE (hab)
			transferencia de transporte público				
			Transporte terrestre turístico	3.000	0.50	10.000	20.000
			Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.				
			Aeropuertos civiles y militares	-	1.00	50.000	50.000
ET2	Cantonal		Estaciones de ferrocarril de pasajeros				
EI1	Barrial		Baterías sanitarias	500	0.20	200	1000
			Lavanderías públicas				
			Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua	---	*	---	5.000
			Estaciones radioeléctricas				
EI2	Zonal		Centrales fijas y de base de servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.		*		
Infraestructura (EI)			Subestaciones eléctricas	---		---	20.000
			Antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones				
			Plantas potabilizadoras				
			Planta de tratamiento y energía eléctrica				
EI3	Cantonal		Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)	--	*	---	50.000
			Mercado parroquial, ferias de comercialización	500	0.30	-	12500
Servicios de Aprovisionamiento (EA)	EAP1	Barrial					
	EAP2	Zonal	Mercado municipal. Plataforma de comercialización. Mercado mayorista	1000	0.30	-	25000
	EAP3	Cantonal	Feria de ganado, de comercialización	-	--	-	-

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS							
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE (hab)
			animales				
			Camal municipal				

(*) El dimensionamiento de estos equipamientos se los definirá en función del proyecto.

Estos indicadores son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de servicios sociales y públicos y están sometidos a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y a las Ordenanzas vigentes.

Áreas verdes.

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

Tabla 24 Espacios libres y áreas verdes.

ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES							
USO	SIMBOLOGÍA	TIPOLOGÍA	ACTIVIDADES	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m ²	POBLACIÓN BASE (hab)
	AV1	Barrial	Parques infantiles.	500	3,5	500	1.000
Áreas verdes (AV)	AV2	Zonal	Parque zonal, barrial, plaza central, plaza cívica, parque lineal.	1.000	5	1.000	10.000
	AV3	Cantonal	Parque urbano, Mirador. Parque de fauna y flora - silvestre, Parque temático		-	-	-

Estos indicadores son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

SECCIÓN SEXTA: Redes de infraestructura

Generalidades.

Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulen en los artículos siguientes.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Gualaceo. Toda urbanización construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Redes de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

Los proyectos de instalaciones de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por las respectivas Empresas: EMAPAS-G EP, Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA.

El estudio hidrosanitario será requerido para construcciones con superficies mayores a 400 metros cuadrados.

Sistema de abastecimiento de agua potable.

Deberá considerar los siguiente:

1. Dotación:

Estará sujeta a la dotación indicada por la EMAPAS-G EP para la ciudad y las parroquias.

Para edificaciones de hasta 2 pisos y/o 400 m² de construcción se instalará acometidas con materiales que cumplan con las especificaciones técnicas, con un diámetro mínimo de 1/2 pulgada; en edificaciones mayores se requerirá de estudios hidrosanitarios.

2. Abastecimiento:

Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, o en caso de auto abastecimiento de una fuente específica, el mismo deberá ser aprobado por la EMAPAS-G EP.

3. Red de distribución:

El diseño de las redes de distribución de agua potable para las urbanizaciones es de exclusiva responsabilidad de la EMAPAS-G EP, para lo cual el proyectista de la urbanización solicitará a la Empresa la aprobación del diseño y presupuesto de la red.

4. 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 periodo menor a 30 años.

5. 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 = $1,35 \times$ Demanda Media Anual
- Demanda Máxima Horario = $2,06 \times$ Demanda Media Anual

6. 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:

Tabla 25 Caudal de incendio.

CAUDAL DE INCENDIO		
POBLACIÓN DE LA ZONA DE LA PRESIÓN (miles)	CAUDAL DE INCENDIO (l/seg)	Nº DE INCENDIOS.
10-20	12	1 en el centro (C)
20-40	24	1 en C
40-60	2 x 24	1 en C y 1 en preferencia (P)
60-120	3 x 24	1 en C + 1 en P

7. Velocidades:

No hay limitaciones para velocidad mínima, preferiblemente deberán ser el 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.

8. Presiones:

La presión mínima en la red principal deberá ser 15 m.c.a (metros de columna de agua). Y, en las redes secundarias de 10 m.c.a., en extremos de la red principal, alejados o elevados, se aceptará hasta 10 m.c.a.

La presión estática máxima no deberá exceder los 60 m.c.a. En caso en que se exceda el valor de 60 m.c.a., si no hay posibilidad técnica/económica para abastecer el sector de otra zona, deberá instalarse válvulas reductoras de presión.

9. Hidrantes:

Se colocará de manera que un hidratante cubra un radio de 100 m., esto implica que deberá colocarse cada 200 m. alternados en calles paralelas. Será de diámetro de 3" o 4" y deberán estar alimentados por tuberías de 3" o 4" como mínimo respectivamente.

10. Diámetro mínimo:

El diámetro mínimo estará determinado por la necesidad de abastecer hidrantes, por lo tanto, será de 3" para establecer éstos. Podrán, sin embargo, colocarse tubería de 2" en tramos menores de 100 m., siempre y cuando no se requiera instalar hidratantes sobre ellos o en calles sin salida (pasajes) o en extremos de las zonas de presión.

11. Materiales:

En la red de distribución se utilizará tubería de acero para tuberías mayores de 12" y podrá utilizarse PVC para diámetros menores o iguales a 12". La presión de trabajo será de 1,25 Mpa (Mega Pascales).

12. Profundidad:

Las tuberías se colocarán enterradas como mínimo 1,20 metros sobre su corona.

13. Conexiones domiciliarias:

Las conexiones domiciliarias se realizarán de acuerdo con las normas y especificaciones de la EMAPAS-G EP, la tubería puede ser de cobre, polietileno, PVC 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.

14. Reserva:

El volumen de reserva corresponde al 30% de la demanda máxima diaria.

Sistema de alcantarillado.

Deberá considerar lo siguiente:

1. Planificación:

- a. En general el sistema de alcantarillado, es de tipo combinado, aunque las urbanizaciones podrán establecer un sistema separado y estará constituido por:
 - Redes de canalización o colectores principales y secundarios ubicados en los ejes de las calles.
 - Redes marginales ubicadas en las calles, espacios verdes y dentro de las franjas de protección de quebradas y ríos.
 - Pozos de revisión.
 - Conexiones domiciliarias.
 - Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas.
 - Sistema de recolección municipal (cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).

- Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.
- b. 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 redes marginales y demás servicios. A partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.
- c. 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 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.
- d. 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.
- e. El sistema de sumideros se diseñará ya sea de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales o transversales. Su capacidad y longitud de captación dependerá del caudal a recoger, pero en ningún caso será menor a los diseños que mantiene la EMAPAS-G EP de sumideros. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm, para una pendiente mínima del 2%, en caso de que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, el urbanizador debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

2. Caudal de Diseño:

Los sistemas de alcantarillado serán de tipo combinado (aguas servidas y pluviales); se diseñarán con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas más el caudal de aguas lluvias, en base a las curvas de intensidad, dirección y frecuencia donde se ubique el proyecto a los parámetros de diseño determinados por la EMAPAS-G EP, 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 10años
- Redes principales 15años
- Colectores interceptores 25 años

- Estructuras especiales 50 años
- Redes para 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 EMAPAS-G EP, se podrá hacer cambios a estos períodos de retorno.

3. Población de Diseño:

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

4. Periodo 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.

5. Áreas de Aportación:

Se consideran a aquellas zonas aledañas a las tuberías de recolección y a aquellas áreas contribuyentes (incluyendo un área adicional a la periferia de la urbanización) determinadas de acuerdo con la topografía y características del terreno. El escurrimiento compuesto o el CN para el método del SCS se sujetará al parámetro del diseño establecidos por la EMAPAS-G EP.

6. Velocidades:

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

- Velocidad mínima a tubo lleno0.90 m./s.
- Velocidad mínima de auto limpieza (Para Q sanitario)0.40 m./s.
- (*) La velocidad máxima de diseño en tuberías de hormigón6 m./s.
- (*) Velocidad máxima de diseño en colectores de hormigón armado, $f'' c = 210 \text{ kg / cm}^2$ 6 m./s.
- Tuberías termoplásticas o PVC.....9 m./s.

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

7. Coeficiente de Escorrentía:

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

- 0,70 metros, para centros urbanos con densidad de población cercana a la saturación y con calles asfaltadas.
- 0,60 metros, para zonas residenciales de densidad $D > 200\text{hab./Ha.}$
- 0,50 metros, para zonas con viviendas unifamiliares, $150 < D < 200$
- 0,40 metros, para zonas con viviendas unifamiliares, $100 < D < 150$
- 0,40 metros, para zonas con viviendas unifamiliares, $D < 100$
- 0,40 metros, para zonas suburbanas con población dispersa.

Para zonas naturales de drenaje, el valor de C que adoptará el Consultor será previamente aprobado por la Empresa.

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

8. Pozos de Revisión:

Son estructuras cilíndricas o troncocónicas (solo en casos especiales serán cuadrados) con paredes de hormigón, con tapas circulares de hierro fundido y escaleras de ascenso, a 0,40 metros.

La profundidad mínima será de 1,50 metros, y se colocaran 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 80,00 metros, debiendo el diseñador 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 con el diseño. Para colectores de área mayor a dos (2) metros cuadrados, la distancia entre pozos puede ser hasta 150 metros.

Los pozos de revisión se sujetarán a los diseños que proporcionará la Empresa establecidos para: diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos de quebradas. Se considerarán diseños especiales en hormigón armado: los pozos implantados sobre colectores, los pozos mayores de 4.50 m. de profundidad y pozos con estructura 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 metros. Para caídas superiores a 0,70 hasta 4,00 metros; 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 Empresa.

En ningún caso la estructura del pozo servirá como disipador de energía salvo el caso que el diseñador dé la demostración correspondiente.

9. Conexiones Domiciliarias

Como información para los planos de detalle, las conexiones domiciliarias, se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1,50 metros a la red matriz o canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm o mayor, conforme a los requerimientos del urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45º a 60º y una pendiente entre el 2% y 11%.

Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con los lotes de la urbanización y están correlacionados con las áreas de aporte definidas en el proyecto.

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

10. Tratamiento

En caso de que la EMAPAS-G EP 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 EMAPAS-G EP 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.

11. 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 EMAPAS-G EP. Deberá considerar que en el futuro todas las descargas deben ser evacuadas hacia los interceptores sanitarios considerados en el Plan Maestro.

Con carácter general no podrá 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 eliminan en el proceso de depuración.

La EMAPAS-G EP, podrá exigir instalaciones de pretratamiento de los vertidos en aquellas actividades que produzcan aguas residuales susceptibles de superar las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permitidos según la normativa de la empresa.

En zonas en donde no exista sistema de alcantarillado, se deberá justificar ante la EMAPAS-G EP y la Unidad 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.

Para edificaciones de hasta 2 pisos y/o 400 m² de construcción se instalará acometidas de alcantarillado con un diámetro mínimo de 8 pulgadas o su equivalente en tubería de PVC u hormigón simple. En edificaciones mayores se requerirá de estudios hidrosanitarios.

Cuando la descarga de alcantarillado se encuentre ubicada por debajo de la red pública, el usuario estará en la obligación de implementar un sistema que garantice la evacuación de las aguas residuales, conforme los requerimientos técnicos establecidos por la EMAPAS-G EP.

En instalaciones especiales, tales como, establecimientos de salud, laboratorios, camales, lubricadoras, lavadoras, industrias de metalmecánica, talleres automotrices, aserraderos, planteles avícolas, ganaderos, y otros que usen con fines industriales, deberán contar con un sistema de tratamiento y depuración autorizado y supervisado por la EMAPAS-G EP.

Redes de distribución de energía eléctrica.

Deberá considerar lo siguiente:

- 1. Campo de aplicación.**

El contenido de la normativa sobre redes de distribución y energía eléctrica, se encuentra orientado hacia el diseño de las redes de distribución en proyectos urbanísticos nuevos o remodelaciones de las redes de distribución de energía eléctrica que se incorporen al sistema de la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA.

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, por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo con las regulaciones de la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA. Y debe ser realizado por un ingeniero eléctrico registrado en la SENESCYT y en el libre ejercicio.

Los parámetros y criterios que se asuman para el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica deben regirse a lo que establezca la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA.

La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada, en las calles que colinden con otras urbanizaciones o terrenos; el diseño debe incluir la demanda de los lotes ubicados a los dos lados de las calles. Las ampliaciones o modificaciones necesarias en las instalaciones existentes serán a costo de los usuarios.

- 2. Distancias mínimas de seguridad a líneas de energía eléctrica para zonas urbanas consolidadas:**

Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación horizontal de acuerdo con lo que establezca el ARCONEL y la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto accesible de la edificación.

Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas, cerramientos etc., deberá mantenerse las distancias horizontales mínimas establecidas por el ARCONEL y la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA, al conductor más cercano de la línea o su proyección al suelo, hacia cualquier punto no accesible.

En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, o en las aceras de las calles; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad

establecidas por el ARCONEL y la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de las franjas de seguridad a ambos lados del eje de la línea no deberán sobrepasar los 4 metros de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser representada tanto en la siembra de árboles a nivel del parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Zonas urbanas no consolidadas:

En el caso de que planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, o en las aceras de las calles; cuidando siempre que se mantengan las distancias de seguridad establecidas por la ARCONEL y la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA, durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten. Igualmente, dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen de 4 metros en su máximo desarrollo.

En los casos en los que los terrenos de la urbanización a proyectar se encuentren en hondonadas, dentro de la franja de seguridad se permitirá construcciones sólo cuando el punto más alto de la edificación se encuentre a una distancia vertical superior a 16 metros al conductor más bajo de la línea.

Distancias mínimas de seguridad entre las edificaciones y las líneas de energía eléctrica:

Se observarán las establecidas en la Resolución N° ARCONEL-2018/18 y que forman parte de la presente Ordenanza.

3. Casos Especiales

Los casos especiales no contemplados en esta Ordenanza serán resueltos mediante una solicitud por escrito de la parte interesada, cualquier resultado dependerá de la inspección y análisis respectivo.

Nota: Se define como sitio inaccesible a aquel lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

4. Tipo de postes y estructuras

Los postes y estructuras que se empleen para líneas y redes de energía eléctrica deberán cumplir con las especificaciones establecidas por las Instituciones Nacionales que norman y rigen el sector eléctrico y la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA.

La determinación del tipo y características de postes o estructuras y sus cimentaciones será realizada en el diseño por el profesional responsable.

La ubicación y características de los postes o estructuras elegidos, en lo posible evitarán obstaculizar la circulación peatonal.

Para la construcción de líneas y redes eléctricas se pueden emplear postes de hormigón cónico, postes de hormigón rectangulares, postes de poliéster reforzados con fibra de vidrio (para zonas inaccesibles con vehículo) postes o torres reticuladas de hierro galvanizados. Para redes de baja tensión y líneas de hasta 13.8 Kv no se permite el uso de postes de hormigón rectangulares.

La Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA entregará los planos correspondientes con la señalización de las rutas de las líneas de 69 Kv y 230 Kv, existente a la fecha ubicadas en el área urbana de la ciudad de Gualaceo, así como las existentes en el área rural.

Para edificaciones que superen los 2 pisos y 400 m² de construcción se requerirá de estudios eléctricos aprobados por la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA y firmados por un Ingeniero eléctrico registrado en la SENESCYT y en el libre ejercicio.

Sistema de distribución de la red telefónica.

Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo.

Cuando la urbanización proyectada necesite de 250 o más líneas telefónicas, se destinará un lote de terreno, mínimo de 100 m², 10,00 metros de largo por 10,00 metros de ancho para la construcción de la central telefónica, de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de abonados de la EP-CNT. El lote de terreno será de propiedad municipal y se entregará en comodato a EP-CNT. Esta superficie no será imputable al porcentaje de área para equipamiento que de conformidad con la ley y ordenanzas municipales está obligado a dejar el urbanizador.

Instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial; comercial e industrial.

Esta norma establece las distancias mínimas que se deben cumplir al proyectar, construir, ampliar, reformar 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, de conformidad con la norma NTE INEN 2-260-2010.

SECCIÓN SÉPTIMA. Espacio público y mobiliario urbano

Clasificación del mobiliario.

Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

1. Elementos de comunicación: mapas de localización, panel informativo, informadores y/o carteleras locales.
2. Elementos de organización y señalización: mojones (bolardos), paradas de transporte público y semáforos.
3. Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
4. Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.

5. Elementos de servicio: ciclo parqueaderos, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
6. Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.
7. Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Elementos de comunicación.

Como elementos de comunicación tenemos

- a. Mapas o paneles de información. Destinados a información del sistema de transporte público colectivo, en el que se adjuntan rutas, horarios y distintos códigos de identificación y circulación de cada servicio.
- b. Carteleras locales. Soportes destinados a información del callejero de cada ciudad, con indicación de escala, punto de situación y referencias claras de los lugares más importantes a los que ir.
- c. Paneles informativos. Destinados a información cultural, en el que se reflejan características de monumentos o edificios emblemáticos, referencias históricas, programación de eventos

Elementos de organización.

Como elementos de organización tenemos:

1. Mojón (Bolardos).

Se clasifica de acuerdo con 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 y 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 metros 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.

El diseño y localización de los mojones deberá ser aprobado por la Dirección de Planificación y obedecerá a una planificación a detalle del sector donde se emplazarán.

Tabla 26 Dimensiones para los mojones o bolardos.

DIMENSIONES DE LOS MOJONES O BOLARDOS			
	BAJO (m)	MEDIO (m)	ALTO (m)
ALTURA	0,30	0,50	0,65
ANCHO	0,125	0,25	0,35

2. Parada para Transporte Público (Referencia NTE 2 246, 2 -247 y NTE INEN 2 292).

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

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

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

En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1,80 m. por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características:

- 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.
- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, bancas, recipiente para basuras.
- Referencias de implantación.
 - 25 metros de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
 - 0,50 metros del bordillo (proyección de la cubierta).
 - La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00 metros de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

3. Semáforos (Referencia NTE INEN 2 314)

Requisitos generales:

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

Requisitos específicos:

- El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0,60 metros del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0,90 metros. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2,40 metros del nivel de la acera.
- Los soportes verticales de los semáforos deben tener sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal debe tener un sonido inicial de 2kHz e ir disminuyendo en frecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.
- La señal vibratoria que indica no cruzar debe tener un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar debe tener un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 0,80 metros y 1,20 metros desde el nivel del piso terminado.
- El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0,10 metros El botón pulsador tendrá entre 20 mm y 55 mm de diámetro.

Elementos de ambientación.

Como elementos de ambientación tenemos:

1. Luminarias

Consideraciones para el diseño:

- El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño. Debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño del paisaje urbano.
- 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 y debe ser determinada técnicamente en relación con el objeto a

iluminar (vías, plazas, parques, fachadas, monumentos) y dependerán entre otros factores del ancho de la vía, de la velocidad de circulación, de la altura de instalación de la luminaria, del flujo peatonal y vehicular. Los equipos que se empleen para la iluminación deben ser homologados, sujetarse a las disposiciones del MEER, CONELEC y la Empresa Eléctrica Regional Centrosur CA con relación al tipo, niveles de iluminación, potencia, calidad y especificaciones técnicas.

- Las alturas y características de los postes deben cumplir con las especificaciones del MEER (Ministerio de Electricidad y Energías Renovables), las Inter distancias entre los postes dependerán del tipo de vía o del área a iluminar y será determinada en el diseño de iluminación. Donde los postes sean utilizados para soportar las redes de distribución de energía eléctrica, la Inter distancia no será superior a 35,00 metros.
- Para la iluminación de vías de tránsito peatonal y vehicular las luminarias se pueden instalar en postes, en las fachadas (como apliques), suspendidas en cables soportantes o en bolardos, con las siguientes alternativas de disposición:
 - Unilateral
 - Bilateral en oposición
 - Bilateral alternada
 - Central sencilla
 - Central doble

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 metros y la separación entre poste y poste será entre 30 y 33 metros.
- Poste central doble: Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 metros. La separación entre postes está entre los 30 y 33 metros.
- Poste Lateral: Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 metros. La distancia entre postes es de 30 m. aproximadamente.
- Luminaria unilateral o central: Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques. La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5,00 metros y la distancia entre una luminaria y otra es de 7,00 metros 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 metros, la distancia entre luminaria es variable. Para el caso de luminarias instaladas como apliques, el GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALACEO de Gualaceo establecerá el Derecho de Servidumbre mediante el cual se faculte la instalación de las luminarias y accesorios necesarios en las fachadas.

- 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 metros para interiores y de 4,40 metros 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 estos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda para 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.
2. Bancas (referencia NTE INEN 2 314).

Consideraciones para su diseño:

- Deben estar ubicadas en las bancas de equipamiento o en espacios que no obstruyan 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 metros de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0,45 metros 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.
- El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, debe ser aprobada por la Dirección de Planificación.

Tabla 27 Dimensiones para las bancas.

DIMENSIONES PARA BANCAS		
	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
ALTURA	0,40	0,45
ANCHO	0,30	0,40
LONGITUD	1,80	2,40

3. Protector de árbol

Consideraciones para su diseño:

- 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.

Tabla 28 Dimensiones para los protectores de los árboles.

DIMENSIONES PARA PROTECTORES DE ÁRBOLES		
	MÍNIMO (m)	MÁXIMO (m)
ALTURA	0,90	1,60
RADIO	0,50	2,00

4. Rejilla de protección árbol.

Consideraciones generales:

- Debe situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevean materas a ras de piso o elevadas.
- El material utilizado para su fabricación puede ser de hierro colado, concreto u otro material que garantice la debida resistencia y durabilidad.

Dimensiones:

- Radio mínimo 0,80 metros y radio máximo 1,20 metros. El diseño debe ser integral en su anclaje y funcionamiento con el protector del árbol. Las tapas de registro y rejillas deben ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde, incluso cuando estas son colocadas en rampas o superficies con pendiente.
- El GAD Municipal del cantón Gualaceo deberá regularmente verificar la existencia y cumplimiento, sancionando a quien las remueva sin tomar las debidas precauciones.
- El espaciamiento libre entre los elementos que conforman las rejillas no debe ser mayor a 11 mm. La rejilla y tapa de registro respecto al espacio en donde se inserta debe admitir una holgura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos y en ningún caso esta será mayor a 11 mm. La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

5. Cerramiento de parterres y áreas verdes.

Consideraciones generales:

- Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acero cuyo diseño previo será aprobado por la Dirección Planificación, cuyas alturas no sobrepasarán los 0,30 metros en parterres y 0,60 metros en áreas verdes.

6. Monumentos y esculturas.

Consideraciones generales:

- Su localización responde 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, por tanto, su diseño debe 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 deben ser presentados a la Dirección de Planificación para su revisión y aprobación.

Elementos de recreación.

Como elementos de recreación tenemos:

1. Juegos infantiles y similares.

Consideraciones generales:

- Se pueden colocar en parques sin interferir con la circulación peatonal.
- Los recorridos de aproximación hacia los espacios donde se encuentran los juegos infantiles y aparatos de gimnasia deben cumplir con NTE INEN 2243.
- Los juegos infantiles deben cumplir con los requisitos de diseño y ubicación de las superficies de juego y áreas recreativas establecidas en las partes de NTE INEN 3029 según corresponda.

Elementos de servicio.

Como elementos de servicio tenemos:

1. Cabinas, casetas y kioscos de ventas.

Consideraciones generales:

- Su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público, es decir, se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto al sistema de estaciones y terminales del transporte público.
- Se condicionará su implantación en parques y corredores de uso múltiple; la distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 160 metros.
- El diseño, localización y las dimensiones serán determinadas por la Dirección de Planificación.

2. Ciclo parqueaderos.

Consideraciones generales (ciclo parqueaderos corto uso)

- Debe estar localizado en un sitio fácilmente visible y accesible desde el exterior del inmueble (rampa de acceso).
- Ubicado en el ángulo visual de las cámaras o de los guardias de seguridad institucionales para desmotivar a los delincuentes y asegurar el uso adecuado. Es importante mencionar que cualquier sustracción de partes o de toda la bicicleta no es responsabilidad del guardia, pues el ciclista como todo dueño de vehículo debe aprovisionarse con dispositivos de seguridad específicos para este medio de transporte, como cadenas o candados entre otros.
- De preferencia el ciclo parqueadero deberá estar a buen recaudo de las inclemencias del tiempo (sol, lluvia), a fin de alargar su vida útil.
-

Consideraciones generales (ciclo parqueaderos largo uso)

- Puede estar ubicado en un sitio interno de las instalaciones, en un espacio seguro, de manera preferente, se procurará que sea un área destinada exclusivamente para bicicletas.
- Dependiendo de las condiciones del inmueble, puede estar ubicado como parte del área de estacionamiento vehicular (subsuelos de estacionamiento o al aire libre), para lo cual se recomienda utilizar una plaza de estacionamiento vehicular, en ésta se pueden estacionar hasta 10 bicicletas considerando que en cada amarradero (tubo) se aseguran 2 bicicletas.
- Utilizar en la medida de lo posible la plaza de estacionamiento más cercana al ingreso desde la calle y al guardia de seguridad.

Señalización horizontal y vertical:

- Colocar una señal vertical de ciclo parqueadero, visible desde la vía pública para informar a los visitantes.
- Colocar una señal vertical de ciclo parqueadero en el acceso al estacionamiento vehicular, si en ese sitio está localizado el parqueadero de bicicletas.
- De preferencia la señal vertical que se coloca en los ingresos a los subsuelos de estacionamiento debe ser una señal doble de tipo bandera que se ancla en la pared hacia la calle.
- En el interior del subsuelo se debe colocar otra señal vertical en la pared.
- En el piso se marcará una señal de bicicleta en la plaza de estacionamiento, con pintura de tráfico color blanco.
- Para la señalización vertical y horizontal se considerará a más de lo expuesto, lo establecido en la RTE INEN 004-1:2011 y RTE INEN 004-2:2011.

Área requerida para ciclo parqueaderos:

- Las áreas requeridas para los ciclo parqueaderos se definen de acuerdo con los diferentes tipos de mobiliario existentes. Para su implementación se deberá observar las siguientes dimensiones mínimas estipuladas en los presentes planos, un estacionamiento de 5 amarraderos (tubos) cuya capacidad es de 10 bicicletas debe tener dimensiones de 3,20 metros x 4,40 metros, en el cual se encuentra considerado el espacio necesario de 1,20 metros para la circulación.

3. Surtidores de agua, bebederos. (referencia NTE INEN 2 314:2000).**Consideraciones generales:**

- Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, 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.
- Deben posibilitar el uso y su aproximación tanto por personas usuarias de sillas de ruedas y detalla baja, como por personas que estén de pie. Deben estar diseñados de manera que faciliten su percepción y localización por personas con discapacidad visual. Cuando dispongan de controles, estos deben estar localizados al frente o en el lateral próximo al borde frontal.
- Los monitores electrónicos de números de atención deben contar con una señal audible que indique el número o sector.
- La altura máxima para el retiro de números de atención, vasos u otros elementos debe ser de 1100 milímetros respecto al nivel de piso terminado.
- Los mandos deben colocarse centrados en la parte frontal de la unidad o, si están en un lateral, en ambos lados. No deben estar a más de 180 mm de la parte frontal. Los mandos se deben accionar con una sola mano y con una fuerza que no exceda de 19,5 N.
- El punto de salida de agua debe estar a una altura entre 900 milímetros y 1 100 milímetros.

Elementos de salud e higiene.

Como elementos de salud e higiene tenemos:

1. Baterías sanitarias:**Consideraciones generales:**

Son elementos de uso individual; se podrán colocar dos unidades máximo para no generar impacto urbano. Por razones higiénicas se recomienda el uso de una silla turca, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario. 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 200 metros y 500 metros. Pueden ser localizadas 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 con la zonificación particular de cada parque.
 - El módulo de batería sanitaria pública tendrá una altura entre 2,30 metros y 2,60 metros, el ancho entre 1,20 metros y 1,60 metros y la longitud entre 2,00 metros y 2,60 metros.
 -
2. Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314:2000).
- Consideraciones generales:
- La separación de los basureros estará en relación con la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 metros en áreas de flujo alto.
 - En áreas residenciales con bajos flujos de peatones, por lo menos un basurero, por lado de manzana.

Elementos de seguridad.

Como elementos de seguridad tenemos:

1. Pasamanos.

Consideraciones generales:

Los pasamanos brindan apoyo a las personas que usan escaleras, actúan como una característica que los usuarios de escaleras pueden sostener o alcanzar para prevenir o frenar una caída y pueden servir como una guía para los usuarios de escaleras si el humo o una falla del sistema de iluminación reducen la visión.

Se requieren pasamanos a cada lado de las rampas y escaleras nuevas, pero no se requieren en los descansos, excepto en los giros interiores de las escaleras y como una extensión horizontal corta del pasamanos de la escalera. Se permiten pasamanos en un solo lado de una escalera o rampa bajo las siguientes condiciones:

- Escaleras existentes independientemente de la ocupación.
- Rampas existentes independientemente de la ocupación.
- Escaleras nuevas y existentes dentro de las unidades de vivienda y dentro de las habitaciones.
- Rampas nuevas y existentes dentro de las unidades de vivienda y dentro de las habitaciones.
- Deberán cumplir además con las determinantes establecidas en la NTE INEN 2244.

2. Barandillas.

Consideraciones generales:

Elementos verticales compuesto de parantes y barandales que los sujetan, utilizados como elemento de apoyo y para la delimitación de espacios, protección en los desniveles y marcado de flujos de circulación.

- De existir barandillas y vallas fijas en la acera, estas deben situarse en el borde de esta y cuando son móviles pueden ubicarse también en la calzada. Deberán cumplir las determinantes establecidas en la NTE INEN 2244.

SECCIÓN OCTAVA. Arborización urbana

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.

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

1. Porte. De acuerdo con l diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo, el porte de los árboles puede clasificarse en:
 - a. Pequeño: diámetros de copa menores a 2.50 m.
 - b. Mediano: diámetros entre 2.50 y 5.00 m.
 - c. Alto: diámetros mayores a 5.00 m.

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

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.

2. Densidad del follaje. La densidad del follaje incluye en la visibilidad, el paso de la luz solar, los vientos, los ruidos, los olores, la lluvia y la contaminación.

El árbol como barrera y filtro de partículas y gases contaminantes, es efectivo en la medida en que actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

La profundidad de la masa arbórea está definida a más de la densidad y forma del follaje por el tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos:

- a. Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 40 m.
- b. Árboles de hoja angosta requieren 60 m.
- c. Coníferas no resinosas requieren 80 m.

Las densidades de follaje se pueden clasificar en tres categorías:

- a. Alta: magnolia

- b. Media: acacia
 - c. Baja: ciprés común, sauce, araucaria chilena
3. Forma. La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos:
- a. Formas de palma,
 - b. Esférico,
 - c. Ovalado horizontal,
 - d. Cónico,
 - e. Globular,
 - f. Ovalado verticalizada.

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

4. 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 requiera 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.

Criterios de manejo técnico ambientales.

Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

1. Siembra. Dependiendo del entorno inmediato, el árbol puede sembrarse directamente en el suelo o confinarse en “matera”.
 - a. Siembra con matera: Es necesario cuando el árbol que se va a sembrar está cerca de 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 esta, 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 inducir el desarrollo de la raíz del árbol a una profundidad tal que no afecte a las construcciones circundantes.

Las características de la 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 mata.
- La mata 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 (alcorque). La mata debe 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 debe podarse el árbol y conformarse un “pan de tierra” alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo.

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

- b. 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 metros de diámetro, una profundidad mínima de 0,60 metros. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.
2. Crecimiento. Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo.
- Árboles plantados en su 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:
- a. Crecimiento lento: 15años
 - b. Crecimiento medio: 5 a 15años
 - c. Crecimiento rápido: 1 a 5 años
3. Mantenimiento. Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores y 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.

4. 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.
5. Comportamiento en el medio ambiente urbano. Es importante el 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.
6. Fruto, inflorescencia, aroma. Cuando por razones ornamentales se planta 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 esta. Al diseñar ejes arborizados en función del 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 contaminadas.

Criterios de manejo urbano, zonas viales.

Para la arborización se considerará lo siguiente:

1. La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.
2. 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 metros.
3. 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 metros. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3,00 metros.
4. 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”.

5. Los árboles deben plantarse a 1,50 metros de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de madera, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

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 como taxo, maracuyá, etc.

Especies para arborización:

Las especies por emplear para la arborización, considerarán lo siguiente:

1. Especies para arborización de parques.

ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN DE PARQUES		
NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTÍFICO	DISTANCIA ENTRE ÁRBOLES (m)
Fresno	<i>Fraxinus sp</i>	8
Jacarandá	<i>Jacarandá mimosaeifolia</i>	8
Sauce cuencano	<i>Salix humboldtiana</i>	8
Cholán	<i>Tecoma stans</i>	6
Acacia	<i>Cassia sp</i>	6
Acacia Negra	<i>Acacia melanoxylum</i>	10
Ciprés	<i>Cupressus macrocarpa</i>	10
Cedro	<i>Cedrela montana</i>	10
Álamo plateado	<i>Pópulos alba</i>	5
Álamo	<i>Pópulos nigra</i>	5
Arupo	<i>Chionanthus pubecens</i>	5
Guaba	<i>Inga sp</i>	6
Capulí	<i>Prunus cerotina</i>	8
Trueno árbol	<i>Ligustrum-japonicum</i>	8
Ceibo	<i>Ceiba brasiliensis</i>	15
Níspero	<i>Eriobotrya japónica</i>	5
Arrayán	<i>Acacia melanoxylum</i>	10

2. Especies para utilizar en vías arteriales, colectoras y locales.

ESPECIES PARA UTILIZAR EN CALLES ARTERIALES, COLECTORAS Y LOCALES.		
NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO	DISTANCIA ENTRE ÁRBOLES (m)
Acacia	<i>Acacia melanoxylum</i>	10
Cedro	<i>Cedrela montana</i>	10
Fresno	<i>Fraxinus sp</i>	10
Sauce cuencano	<i>Salix humboldtiana</i>	10
Molle	<i>Sehinus molle</i>	8
Jacarandá	<i>Jacarandá mimosaeifolia</i>	8
Álamo plateado	<i>Pópulos alba</i>	6
Álamo	<i>Pópulos nigra</i>	6
Yalomán	<i>Delostoma rosseum</i>	6
Fitosfero	<i>Phytosforum sp</i>	6
Trueno árbol	<i>Ligustrum japonicum</i>	6
Acacia motilona	<i>Cassia sp</i>	6
Cholán	<i>Tecoma stans</i>	6
Jiguerón	<i>Clusia sp</i>	6
Moreras	<i>Morus alba</i>	6
Níspero	<i>Eriobotrya japónica</i>	6
Tilo verde	<i>Sambucus nigrum</i>	6
Arupo	<i>Cnionanthus pubescens</i>	6
Arrayán	<i>Eugenia hallii</i>	6
Calistemo	<i>Citrinus calistemum</i>	6
Laurel de cera	<i>Nerium oleander</i>	4
Lechero rojo	<i>Euphorbia sp</i>	4
Cucardas	<i>Hybiscus roseus</i>	3
Flor de mayo	<i>Nicunia sp</i>	3

3. Especies para arborización áreas de protección de ríos y quebradas.

ESPECIES PARA ARBORIZACIÓN EN FRANJAS DE CONTROL AMBIENTAL ENTRE 5 Y 12 M.		
NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTIFICO	DISTANCIA ENTRE ÁRBOLES (m)
Tilo verde	<i>Sambucus nigrum</i>	3
Tilo amarillo	<i>Sambucus sp</i>	3
Cedrillo	<i>Guarea sp</i>	4
Sauce cuencano	<i>Salix humboldtiana</i>	8
Sauce piramidal	<i>Salix pyramidalis</i>	5
Retama	<i>Spartium junceum</i>	1
Álamo	<i>Pópulos nigra</i>	5

Guanto	<i>Datura metel</i>	3
Aliso	<i>Clusia sp</i>	6
Quishuar	<i>Budleja davidii</i>	6

4. Especies de arbustos para formas cercas vivas.

ESPECIES DE ARBUSTOS PARA FORMAS CERCAS VIVAS.		
NOMBRE VULGAR	NOMBRE CIENTÍFICO	DISTANCIA ENTRE ÁRBOLES (m)
Retama	<i>Spartium junceum</i>	0,40
Cucarda	<i>Hybiscus roseus</i>	0,40
Trueno seto	<i>Ligustrum sp</i>	0,25
Romerillo	<i>Hypericum sp</i>	0,25
Supirrosa	<i>Luntana cámara</i>	0,25

SECCIÓN NOVENA. Señalización de accesibilidad en espacios de uso público

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

1. Tipos de señales: Existen distintos tipos de señales en función del destinatario: visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos se debe utilizar siempre, lo indicado en las NTE INEN 2 241 y 2 142 referentes a:
 - 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.
 - b. Táctiles; deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.
 - c. Sonoras; deben ser emitidas de manera distingible e interpretable.

2. Ubicación:

- a. Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1,40 metros).
- b. Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2,10 metros.
- c. Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0,80 metros y 1,00 metro.

- d. En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.
 - e. 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.
 - f. En el exterior de los edificios públicos y privados, debe existir el símbolo de accesibilidad, que indique que el edificio es accesible o franqueable.
3. Señales de alarma. Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que 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.

Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2 291:2000)

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 capacidad y movilidad reducida.

Requisitos generales:

1. Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), debe contemplar en su diseño, 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

Requisitos específicos:

1. Cruces en vías, plazas y parques:

En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal 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 existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, está se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

2. Espacios de concurrencia masiva:

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

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

CAPÍTULO III. NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

SECCIÓN PRIMERA. Dimensiones de locales

Bases del dimensionamiento.

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

Altura de locales.

La altura mínima de los locales habitables será de 2.30 metros entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso y la cara inferior de la losa o el cielo raso falso, en caso de locales cuyos usos no sean de vivienda sean estos comercios u oficinas la altura mínima será de 2,70 metros.

Altura de locales en sótanos.

La altura de los locales en sótanos considerará lo siguiente:

1. Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.
2. La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Profundidad de los locales habitables.

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

Baños.

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

1. Dimensiones mínimas en baños:

- a. Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas = 0,10 m.
- b. Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral = 0,15 m.
- c. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,50 m.
- d. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m², con un lado de dimensión mínima de 0.80 metros y será independiente de las demás piezas sanitarias. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
- e. En urinarios el tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser 0,40 m. y para adultos 0,60 m.
- f. Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

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

Mezzanine.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local siempre que:

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

SECCIÓN SEGUNDA. Iluminación y ventilación de locales

Locales habitables y no habitables.

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

Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables.

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

1. Los locales habitables tendrán iluminación y ventilación natural a través de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. (Referencia NTE INEN 2 312) y (NEC-HS-AU-2019).
2. 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.
3. Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo con la NTE INEN 2 244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo con la NTE INEN 2067.
4. 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.

Casos Especiales.

Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

1. Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable el cual recibe luz y aire directamente del exterior, y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en la presente ordenanza.
2. Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.
3. Todo local habitable que no pueda iluminarse y ventilarse directamente desde el exterior, podrá hacerlo a través de cajas de gradas debidamente iluminadas y ventiladas.

Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables.

Los locales no habitables se podrán iluminar y ventilar de manera artificial o a través de otros locales, debiendo cumplir lo establecido en la presente normativa, dimensiones mínimas y con las relativas a la protección contra incendios.

Ventilación e iluminación indirecta.

Pueden tener ventilación e iluminación indirecta:

1. Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior aire y luz, excepto dormitorios.
2. Los comedores anexos a salas de estar.
3. Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.

4. Los locales cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta en no más de 3,00 metros.
5. Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
6. Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Iluminación y ventilación de locales a través del área de servicio.

Únicamente los dormitorios de servicio con un área de hasta 9,00 m², y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, como se indica a continuación:

1. Los dormitorios de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3,00 metros.
2. Las cocinas, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3,00 metros.

Ventilación por medios de ductos.

La ventilación por medio de ductos observará lo siguiente:

1. No obstante, lo señalado en artículos anteriores, los locales destinados a: baños y cocinas con una superficie máxima de 6,00 m² y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, de área mínima de 0,32 m², y lado mínimo de 0,40 metros, en edificaciones de hasta tres plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.
2. La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada.
3. En el caso en el cual un ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobreponerse de nivel del ésta, una altura de 1,00 metro como mínimo.

Edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales.

Las edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales observarán lo siguiente:

1. Los locales en edificaciones para uso comercial, podrán ventilarse a través de las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o por ventilación cenital. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie de piso del local.
2. La ventilación de dichos locales puede realizarse también por medios mecánicos, de forma ininterrumpida durante las horas de trabajo.
3. Los locales comerciales en edificaciones de hasta dos plantas, que tengan accesos por pasillos cubiertos y que no cuenten con ventilación directa hacia el exterior, deberán ventilarse por ductos sección mínima igual a 0,32 m² con un lado mínimo de 0,40 metros. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la

preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

4. Las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Patios de iluminación y ventilación.

Las edificaciones deberán tener los patios descubiertos para iluminar y ventilar de forma eficiente, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta tres pisos que podrán ser cubiertos con materiales translúcidos cuya estructura será retirada de la cubierta principal mínimo 0,50 metros, de tal manera que garantice la ventilación adecuada, conforme a las disposiciones de la presente ordenanza y que no afecten a locales habitables.

Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables.

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9,00 m² para el caso de edificaciones de hasta dos plantas; de 12,00 m² para las construcciones de tres y cuatro plantas y de 15,00 m² de superficie para el caso de edificios de cinco plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 metros.

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

Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables.

Todo local no habitable podrá iluminarse y ventilarse directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,00 metros, hasta una altura máxima de tres plantas.

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

Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

No se permitirán cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación.

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 con las disposiciones de los Artículos 336 y 337 de este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables.

Accesos a patios de iluminación y ventilación.

Todo patio destinado a iluminación y ventilación debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Servidumbre de iluminación y ventilación.

Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes se considerarán estos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en altura mayores a 9,00 metros.

Dentro de los patios de iluminación y ventilación no deben levantarse muros divisorios de más de 2,00 metros de altura sobre el nivel del piso de estos, siempre y cuando dichos patios no iluminen ni ventilen locales habitables.

Ventilación mecánica.

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3,00 metros de altura del piso.

SECCIÓN TERCERA. Circulaciones interiores y exteriores

Circulaciones.

Las circulaciones comprenden los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

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

Circulaciones horizontales. Corredores y pasillos

Las circulaciones horizontales deberán sujetarse a las siguientes disposiciones:

1. Todos los locales de una edificación deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de ingreso y salida.
2. El ancho mínimo de los pasillos de las circulaciones para el público, será de 1,20 metros. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1,80 metros.

3. Los corredores y pasillo en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 1,00 metros. Cuando exista la posibilidad de un giro mayor a 90° el pasillo debe tener un ancho mínimo de 1,20 metros.
4. Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2,10 metros 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).
5. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.
6. En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.

Circulaciones verticales. Escaleras.

Las escaleras de las edificaciones deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Todo edificio tendrá siempre escaleras que comuniquen todos sus niveles, aun cuando existan elevadores.
2. Las escaleras serán en tal número que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25,00 metros de alguna de ellas.
3. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 metros.
4. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
5. El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.
6. Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m².
7. Las huellas de las escaleras tendrán un ancho mínimo de 28 centímetros y la contrahuella una altura máxima de 18 centímetros; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 30 centímetros y de la contrahuella no será mayor de 17 centímetros.
8. Las escaleras contarán preferiblemente con 9 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol.
9. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
10. Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.
11. Toda escalera tendrá un descanso al inicio y final de esta.
12. La caja de escaleras que no sean unifamiliares deberá construirse con materiales incombustibles.

13. Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior que facilite su aireación.

Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Tabla 29 Ancho mínimo de escaleras según uso.

ANCHO MÍNIMO DE ESCALERAS SEGÚN USO	
USOS	ANCHO LIBRE MÍNIMO
Edificios públicos escalera principal (En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)	1.50 m.
Oficinas y comercios	1.20 m.
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0.80 m.

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m². de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

Tabla 30 Ancho mínimo de escaleras según superficie.

ANCHO MÍNIMO DE ESCALERAS SEGÚN SUPERFICIE	
SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA	ANCHO MÍNIMO DE ESCALERA
Hasta 600 m ²	1.50 m.
De 601 a 900 m ²	1.80 m.
De 901 a 1.200 m ²	2.40 m.

Escaleras de seguridad.

Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Planificación, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad; las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra incendios y los siguientes requisitos:

1. Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego.
2. Las puertas de elevadores no podrán abrir para la caja de escaleras, ni para la antecámara.
3. Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.
4. Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
5. Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.

6. La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.
7. Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m² por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
8. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80m² y será de uso colectivo.
9. Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
10. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 metros de ancho y 2,00 metros de altura.
11. Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados, hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, institucionales, educacionales, creativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y que superen los 4 pisos.

Rampas.

Se establece a continuación, las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas peatonales en todo tipo de construcción deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Tener una sección mínima igual a 1,20m. El ancho mínimo libre de rampas unidireccionales será de 0,90 metro. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1,00 metro y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1,20 metros. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1,20 metros.
2. Se establece los siguientes rangos de pendientes longitudinales para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de estos, medidos en su proyección horizontal.

Tabla 31 Rangos de pendientes de rampas.

RANGOS DE PENDIENTES DE RAMPAS	
LONGITUD	PENDIENTE MÁXIMA (%)
Sin límite de longitud	3,3
Hasta 15 metros	6
Hasta 10 metros	8
Hasta 3 metros	10

3. El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2239.
4. Cuando la rampa supere el 8% de pendiente deberán llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244.
5. En rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 metros se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.
6. Rampas que salven desniveles superiores a 0,20 metros deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2244.
7. Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barido de la puerta y/o ventana.

Pasamanos en las circulaciones.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 0,90 metros y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; así también, se considerará los dispuesto en la NTE INEN 2244.

Los pasamanos por colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0,30 metros al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches, según lo indicado en la NTE INEN 2244.

En el caso de edificios para habitación colectiva y escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos y no permitirán el paso de un objeto de 0,10 metros de diámetro.

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

SECCIÓN CUARTA. Accesos y salidas

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.

Dimensiones mínimas.

El ancho mínimo de accesos, salidas o salidas de emergencia y las puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1,20 metros.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios y a las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0,95 metros.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo III. Sección sexta: Protección contra Incendios y otros riesgos de esta Ordenanza.

Accesos y salidas en locales de uso público.

Los accesos y salidas deberán permitir un rápido desalojo del local, con un ancho libre mínimo de 1,80 metros para el cálculo del ancho total del acceso, se considerará como norma, la relación de 1,80 metros por cada 200 personas.

Toda edificación deberá disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30,00 metros a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Salidas de Emergencia.

Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1.000 m²., deberán disponer de salidas de emergencia, que deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
- b. Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local de manera rápida.
- c. Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d. Deberán disponer de iluminación adecuada y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio tales como cocinas, bodegas y similares.

Rutas para evacuación.

Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones por tomarse serán las siguientes:

1. Las salidas para evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 metros mediante puertas resistentes al fuego.
2. Las rutas para evacuación en todo su recorrido contarán con iluminación y señalización de emergencia.
3. Cada uno de los elementos constitutivos de las rutas para evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc. deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.

4. Si en las rutas para evacuación hubiese tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%, deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
5. Toda escalera que forme parte de la salida para evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustible.
6. Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.

Señalización.

Las salidas, incluidas las de emergencia de todas las edificaciones de uso colectivo descritos en el Capítulo IV. Normas por tipo de edificación, deberán señalizarse mediante textos y símbolos en letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Las características de estos letreros deberán ser las determinadas por el Cuerpo de Bomberos de Gualaceo, la Dirección de Planificación o la Unidad de Gestión de Riesgos del GAD Municipal del cantón Gualaceo.

Puertas

En este artículo se establecen las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

Las puertas deben tener las siguientes dimensiones mínimas: ancho libre de 0,90 metros y la altura 2,10 metros. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1,00 metro. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barido y ancho de paso.

Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1,50 metros de distancia de la puerta en una altura de 0,90 metros del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0,60 metros a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

Las puertas giratorias no son accesibles para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta de estas características debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo con las normas correspondientes.

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0,80 metros y 1,20 metros del nivel del piso terminado.

Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0,30 metros, este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0,30 metros de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de esta para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.

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

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

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión. Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0,45 metros a 0,55 metros; la profundidad del espacio libre debe ser de 1,20 metros adicional al barrido de la puerta.

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

1. Serán abatibles hacia el exterior sin obstruir la circulación en pasillos o escaleras.
2. Serán construidas con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1 hora y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes.
3. Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 metros; y,
4. No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Vestíbulos.

Las edificaciones que sobrepasen los 500,00 m² de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12,00 m², cuyo lado menor sea de 3,00 metros. Por cada 500,00 m² adicionales o fracción se aumentará en 0,50 metros al lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso tendrá 1,20 metros de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 metros de ancho. El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN QUINTA. Ascensores o elevadores

Alcance.

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

Número de ascensores por altura de edificación.

Toda edificación que tenga más de planta baja y cuatro pisos altos, dispondrán por lo menos de un ascensor; en caso de existir mezzanine, para la aplicación del presente artículo no se considerará como un piso más.

La Dirección de Planificación podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, sobre el último piso a que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación.

Pisos que se excluyen del cálculo de la altura.

Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

1. La planta de subsuelo de uso exclusivo para estacionamientos.
2. La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área total de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:
 - Tanques de reserva de agua.
 - Casa de máquina.
 - Depósito de material de limpieza.
 - Vestuarios y sanitarios.
 - Vivienda de conserje.
 - Sala de co-propietarios.
 - Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

Memoria técnica.

El número, capacidad y velocidad de los elevadores de una edificación, estarán especificados en la memoria de cálculo de tráfico vertical, la que será elaborada por un profesional del ramo o

firma responsable y deberá aprobarse junto con los planos del edificio, en dicho cálculo se considerarán cuando menos los siguientes factores:

1. Tipo de Edificación:

- a. Residencial: edificios destinados a vivienda.
- b. Comercial: edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.
- c. Industrial: edificios de bajo, media, alto impacto y peligrosos.
- d. Equipamiento: edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

2. Estimación de la población del edificio:

- a. Residencial: 2 personas por dormitorio
- b. Comercial, Oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 7 m² de área útil.
- c. Hoteles, 2 personas por dormitorio.
- d. Educacional: 1 estudiante por cada 2,50 m².
- e. Restaurantes: 1 persona por cada 1,50 m².
- f. Centros comerciales: 1 persona por cada 4,00 m² de área total.
- g. Institucional: Hospitales; 3 personas por cama.
- h. Edificios de estacionamiento: 2 personas por puesto de parque.

3. Normas Generales:

- a. Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes, a excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.
- b. En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (PB) siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.
- c. En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.
- d. De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente cuerpo normativo.
- e. Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas.

4. Capacidad de transporte:

La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere del servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período tipo de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla 32 Capacidad de transporte.

CAPACIDAD DE TRANSPORTE	
TIPO DE EDIFICIO	PORCENTAJE DE POBLACIÓN (%)
Oficinas de una sola entidad	10
Oficinas en general	10
Oficinas de gobierno	10
Departamentos	5
Hoteles	10
Hospitales	5
Escuelas, colegios y universidades	15
Centros comerciales	15

En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

5. Tiempo de espera

- a. Residencial: 120 segundos.
- b. Comercial y hoteles: 40 segundos.
- c. Industrial: 120 segundos.
- d. Equipamiento: 40 segundos.

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número de ascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

Vestíbulo de ascensores (Referencia NTN INEN 2 299).

El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1,20 x 1,20 metros.

El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1,50 x 1,50 metros en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En caso de 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 metros de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que el de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambios de dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida de la planta baja.

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

Condiciones del cubo de ascensores.

Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

1. No se adosarán ni interior ni exteriormente, chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios, el cubo si podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra.
2. Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas, deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia.
3. No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos.
4. La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios.
5. Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.
6. Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Sala de máquinas.

Las salas de máquinas cumplirán las siguientes condiciones:

1. El acceso a la sala de máquinas, durante la instalación del ascensor, debe permitir el ingreso solo del personal autorizado sin depender de terceras personas.
2. No se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
3. Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos instalados permanentemente.
4. La estructura de la sala de máquinas debe ser diseñada de acuerdo con las características requeridas por el fabricante.
5. Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse

permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.

6. Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias, deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.
7. Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor deberá ser cubierto a fin de evitar accidentes.
8. Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.
9. Las salas de máquinas deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Estos lugares deben protegerse de vapores nocivos y humedad. No se permite que los locales ajenos a los ascensores evacuen aire viciado a este ambiente.

Pozo de ascensores.

Se debe garantizar que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste para realizar trabajos netamente de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor. El pozo de los ascensores debe cumplir con lo siguiente:

1. El pozo dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro de la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.
2. Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación de humos o gases calientes en caso de incendio.
3. El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
4. El pozo dispondrá de un sobre recorrido, con una altura suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.
5. Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanco) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.
6. En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
7. No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
8. Los pozos de elevadores y montacargas estarán construidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos.
9. Entre pozos de ascensores adyacentes, en los cuales no existan paredes divisorias que separen un pozo de otro, debe existir una separación en la parte inferior del foso (malla o pared) con altura mínima de 2,5 metros.
10. El fondo del foso deberá ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.

11. El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura autosostentante.

Cabina.

La cabina del ascensor deberá cumplir las siguientes condiciones:

1. Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioros excesivos.
2. El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
3. El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abra mientras la cabina esté en movimiento.
4. Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.
5. Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable, automática, la cual será capaz de alimentar una lámpara de 1W al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.
6. Los equipos o aparatos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador, no se deberán instalar dentro de la cabina.
7. Las cabinas que tengan elementos de vidrio que remplacen a las paredes o puertas deben ser vidrios de seguridad.
8. Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.
9. Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establezca la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6.5 mm; en esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar y la marca de fábrica.
10. Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible: Abrir o entreabrir, manualmente la puerta de cabina desde el acceso del piso. Abrir o entreabrir, manualmente desde el interior de la cabina, la puerta de cabina y la del piso que está acoplada, en el caso de puertas de accionamiento simultaneo.

Comandos.

Los comandos deberán considerar lo siguiente:

1. Los botones pulsadores de emergencia y parada deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control a una altura máxima de 1 m. medida desde el nivel del piso terminado.

2. La dimensión de los botones de control no puede ser inferior a 20 mm x 20 mm ó 20 mm de diámetro según su forma.
3. Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1.20 referida a su eje, medida desde el nivel de piso terminado. Todos los botones pulsadores de los comandos interiores y exteriores deben contar con señalización en relieve, en sistema Braille, señal acústica y colores contrastantes.
4. El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1,20 metros medida desde el desnivel de piso terminado de la cabina, al borde superior del tablero.

Dimensiones mínimas.

Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, debe ser de 1,20 metros de fondo y 1,00 metro de ancho, para permitir alojar una silla de ruedas y a un eventual acompañante.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0,90 metros de ancho y 2.00 metros de alto. Su accionamiento debe ser automático.

Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0,90 metros de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 244.

El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0,80 metros del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas considerarán lo siguiente:

1. La alimentación eléctrica para el ascensor debe disponer de una protección termo magnética técnicamente elegida y debe ser de carácter exclusivo. Ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) se compartirá en este circuito.
2. Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda de energía eléctrica para los ascensores, y deberán estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.
3. En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas y terminales de conexión.
4. Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras.
5. Toda la instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadamente desde el tablero de distribución.
6. El cable viajero debe garantizar que los alambres que trasmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que trasmitan corriente continua o con alambre que transmitan información digital.

7. 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.
8. En la sala de máquinas debe existir por lo menos una toma de fuerza polarizada por cada ascensor que permita los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esta área.
9. 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.
10. En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que trasmiten corriente alterna no interfieran con los alambres que trasmitan corriente continua o con los alambres que trasmitan información digital.

Disposiciones específicas.

Las dimensiones para el pozo de ascensor o elevador, la cabina, las dimensiones para sobre recorrido, altura y sala de máquina en los pozos, su capacidad, y sus características se basarán en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

Montacargas.

Los elevadores de servicio y carga cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que les fuere aplicable y con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos o espacios para acceso a elevadores de pasajeros.
2. No podrán usarse para transporte de pasajeros a no ser de sus propios operadores.
3. Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de manera combinada.

Elevadores no usuales.

Los tipos no usuales de elevadores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberán presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de servicio.

Escaleras mecánicas y eléctricas.

Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1,50 metros a partir del piso metálico de embarque. Se considerará, además:

1. El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35°
2. La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 m/seg. y 0,60 m/seg.

3. En ningún caso las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.

Protecciones

Los ascensores y escaleras para transportación vertical estarán equipados con todos los dispositivos de seguridad que proporcionen el máximo de protección a los pasajeros y a la carga.

SECCIÓN SEXTA. Protección contra incendios y otros riesgos

Generalidades.

Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaborarán las especificaciones técnicas de los materiales de construcción, prohibiéndose el uso de materiales altamente inflamables.

Las edificaciones deberán contar con todas las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueron objeto de ampliación, remodelación o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, podrá prohibir su ejecución.

En las construcciones ya existentes y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Separación entre edificios.

Cuando los edificios se encuentran separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos.

La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros, no presentará orificios de salida, lucernarios ni claraboyas.

Accesibilidad a edificaciones

Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 metros a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Precauciones durante la ejecución de las obras

Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios, y en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Escapes de líquidos inflamables.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios y explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110 % de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto.

Almacenamiento de líquidos inflamables.

Queda prohibido mantener o almacenar líquidos o materiales inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros escuelas, clubes, hospitalares, clínicas, hoteles, locales deportivos y similares. Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

Extintores de incendio.

Todo establecimiento de trabajo, servicio al público, comercio, almacenaje, espectáculo o de reunión que por su uso implique riesgo de incendio, deberá contar con extintores de incendio del tipo adecuado a los materiales usados y a la clase de riesgo.

El número de extintores no será inferior a uno por cada 200,00 m² del local o fracción. Los extintores se colocarán en las proximidades a los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25,00 metros.

Estos implementos de protección, cuando estuvieren fuera de un gabinete, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, cuya base no superará una altura de 1,50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Precauciones durante la ejecución de las obras.

Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios y en caso de combatirlos mediante el equipo

de extinción adecuado. Éste deberá ubicarse en lugares de fácil acceso y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

Puertas.

En las edificaciones no unifamiliares, las puertas de acceso a escaleras se construirán con materiales a prueba de fuego. En ningún caso su ancho libre será inferior a 0,90 metros ni su altura menor a 2,10 metros. Estas puertas se abatirán hacia afuera en el sentido de la circulación de salida, al abrirse no deberán obstruir las circulaciones ni descansos de rampas o escaleras y deberán contar con un dispositivo automático de cierre.

Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.

Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen. Las puertas deberán girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.

Ductos de basura.

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

Chimeneas.

Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas dispondrá de su propio ducto.

Pisos, techos y paredes.

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

Protección de elementos estructurales de acero.

Los elementos estructurales de acero en edificios de más de cinco niveles, deberán protegerse por medios de recubrimientos a prueba de fuego.

En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Limitación de áreas libres.

Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m² por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezzanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Señalización de emergencia.

Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser visibles, fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local al que presten protección. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante flechas indicadores, siempre y cuando prestaren el servicio exclusivo de emergencia.

Los colores, señales, símbolos de seguridad, como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo con lo establecido en las normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

Disposiciones adicionales y soluciones alternativas.

En caso de alto riesgo el Cuerpo de Bomberos de Gualaceo podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas. De igual manera aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su reglamento.

Casos no previstos.

Los casos no previstos en esta sección, quedarán sujetos a las disposiciones que al efecto dicte el Cuerpo de Bomberos de Gualaceo.

Ubicación de implementos.

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

SECCIÓN SÉPTIMA. Construcciones sismo resistentes

Referencia a normas específicas.

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

1. La Norma Ecuatoriana de la Construcción, en sus capítulos: NEC_SE_CG(Cargas No Sísmicas), NEC_SE_GC (Geotecnia y Cimentaciones), MEC_SE_DS_ (Peligro Sísmico) (Aprobados mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014); NEC_HS_VIDRIO (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015).
2. Cuando se trate de Estructuras Metálicas además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_AC (Estructura de Acero) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
3. Cuando se trate de estructuras de Hormigón Armado además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_HM (Estructura de Hormigón Armado) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.
4. Cuando se trate de Estructuras de Madera además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Estructuras de Madera) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y las demás normas indicadas en el mismo.
5. Cuando se trate de Estructuras de Mampostería Estructural además de las mencionadas en el literal a, se aplicará el capítulo NEC_SE_MP (Mampostería Estructural) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y las demás normas indicadas en el mismo.
6. Se aplicará el capítulo NEC_SE_VIVIENDA (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No.0047 del 15 de Diciembre de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 413 del 10 de Enero de 2015) y los demás capítulos mencionados en el literal a. para las viviendas de hasta dos pisos que cumplan con los requisitos indicados en el mencionado capítulo.
7. Para el caso de evaluaciones de estructuras existentes se aplicará el capítulo NEC_SE_RE (Riesgo Sísmico) (Aprobado mediante Acuerdo Ministerial No. 0028 del 19 de Agosto de 2014 publicado en Registro Oficial No. 319 del 26 de Agosto de 2014) y de las demás normas indicadas en el mismo.
8. Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores de manera obligatoria.

Responsabilidad técnica.

Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero geotécnico y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad, cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Dirección de Planificación exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos suscrito por un profesional de la rama.

CAPÍTULO IV NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA. Edificaciones de vivienda

Alcance.

Esta norma técnica constructiva es de obligado cumplimiento para edificaciones de vivienda en el Cantón Gualaceo a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de los locales de las edificaciones cumplirán además con los requisitos pertinentes a lo estipulado en el Capítulo II, Sección Segunda: Accesibilidad al medio físico.

Unidad de Vivienda.

Para efectos de la presente normativa, se considerará como unidad de vivienda la que esté formada por lo menos de: sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio. Pudiendo ser viviendas unifamiliares y multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales.

Dimensiones mínimas de locales.

Las dimensiones mínimas de los locales serán conforme el siguiente detalle:

1. Locales habitables. Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,00 metros libres.
2. Dormitorios exclusivos. La unidad mínima de vivienda deberá disponer por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8,10 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0,72m². y ancho no menor a 0,60 metros libres.
3. Otros dormitorios con excepción del servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0,54 m² y ancho no menor a 0,60 metros.
4. Sala de estar. Tendrá una superficie mínima de 7,30m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros.
5. Comedor. Tendrán una superficie mínima de 7,30m², ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2,70 metros.
6. Cocina. Tendrán una superficie mínima de 4,50 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,5 metros, deberá incluir un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0,60 metros.
7. Baños. Tendrán una superficie mínima de 2,50m², las dimensiones mínimas laterales de baños serán de 1,20 metros.
8. Área de Servicio. tendrá una superficie mínima de 2,25 m²., ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50m. libres, pudiendo anexarse espacialmente al área de cocina y dividida de esta, por medio de un muro o tabiquería de 1,50 metros de altura.

9. Área de Secado. En toda vivienda se destinará un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie mínima útil de 3,00 m² ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros.

Servicios sanitarios de la vivienda.

Toda vivienda deberá disponer de los siguientes servicios sanitarios:

- a. Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.
- b. Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.
- c. Lavadero de ropa.

Departamentos de un solo ambiente.

En edificios colectivos de vivienda, se aprobará la construcción de viviendas de un solo ambiente, cuando cumplan los siguientes condicionantes:

1. Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet, y un área mínima de 12,00 m² libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 metros.
2. Un baño completo que contendrá lavamanos, inodoro y ducha.
3. Cocina con mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2,25 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 metros libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0,60 metros.
4. Un área de servicio.

Dimensiones de puertas.

Las hojas de las puertas serán de acuerdo con las siguientes características:

1. Altura mínima: 2,05 metros.
2. Secciones mínimas:
 - a. Acceso a vivienda o departamento: 1,00 metro.
 - b. Dormitorios, salas, comedores: 0,90 metros.
 - c. Cocinas y áreas de servicio: 0,90 metros.
 - d. Baños: 0,70 metros.

Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo con las siguientes relaciones:

1. Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar o bifamiliar.
2. En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 120,00 m² en total y un puesto adicional por cada fracción de 120,00 m² en exceso.
3. Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite.
4. Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80,00 m².
5. Además de todo lo estipulado en este Artículo, las edificaciones para habitación se sujetarán a lo establecido en el Capítulo IV. Sección décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos.

SECCIÓN SEGUNDA. Edificaciones para educación

Alcance.

Para efectos de esta Ordenanza, se considerarán edificaciones para educación, las destinadas a brindar prestaciones de educación, conforme a la clasificación establecida por el Ministerio de Educación, para la enseñanza y el aprendizaje como: escuelas de educación básica, educación inicial, educación básica y bachillerato, unidades educativas, institutos, universidades, extensiones universitarias y otras de uso similar.

Los establecimientos educativos deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con los requisitos pertinentes a lo estipulado para accesibilidad de personas con discapacidad.

Norma general.

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes no planificados para centros educativos, sin un informe previo favorable del Ministerio de Educación a través de sus Direcciones Distritales y Coordinación Zonal y para su cambio de uso por parte de la Dirección de Planificación.

Todo local que previo informe de la Dirección de Planificación y Ministerio de Educación autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en esta Ordenanza y en lo dispuesto en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Edificios de educación superior.

Los edificios destinados a la enseñanza superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente Ordenanza y lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Edificios de educación inicial, EGB y Bachillerato.

Los edificios que se construyan o destinen a la educación Inicial, Educación General Básica y Bachillerato se sujetarán a las disposiciones de esta sección a más de las pertinentes de la presente Ordenanza.

Distancia mínima y criterios para su localización.

Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el Cantón Gualaceo deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el en la tabla Nº 20 del Capítulo II. Sección quinta: Equipamientos y áreas verdes, de la presente Ordenanza, la que regirá a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1000 metros de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 12 metros de ancho.

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.

Locales para la enseñanza.

Se exponen a continuación los parámetros que deben cumplir los locales para la enseñanza:

1. Aulas. Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:
 - a. Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 metros libres.
 - b. Área mínima por alumno: Preparatoria $1,00\text{ m}^2$ x alumno. Básica elemental, media y superior: $1,20\text{ m}^2$ x alumno.
 - c. Capacidad máxima: 30 alumnos en los niveles preparatoria, básica elemental y media; y 35 alumnos en los niveles básica superior y bachillerato.
 - d. Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 metros libres, y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8,00 metros.
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.

Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión.

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en el Capítulo IV. Sección octava: Salas de espectáculos de la presente Ordenanza.

Salas de clases especiales.

Las salas de clase en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame; fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc.) y se trabaje o se use fuego, como laboratorios, talleres y similares, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observarán las normas de protección contra incendios.

Áreas mínimas de recreación.

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

1. Preparatoria: 1,50 m² x alumno.
2. Básica elemental, media, superior y bachillerato: 5,00 m² x alumno.

En ningún caso será menor a 500 m² concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos situados a nivel de las aulas, para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de la décima parte de la superficie exigida de los patios.

Los locales para la educación general básica deberán contar como mínimo, con una superficie pavimentada de 15,00 por 30,00 metros destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie exigida del patio.

Cuando un establecimiento educativo atienda además a los niveles de inicial y preparatoria deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de este nivel de educación. Los locales de estas edificaciones que alberguen un número mayor a 100 alumnos y los destinados a los niveles de inicial, preparatoria y básica elemental, estarán situados únicamente en la planta baja.

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.

Servicio médico y dental.

Toda edificación para educación deberá estar equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia para primeros auxilios mínimo de 24,00 m² y un adicional de 12,00 m² para servicio dental, y contendrá consultorio, sala de espera y 1/2 baño.

Bar estudiantil.

Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12,00 m², con un lado mínimo de 2,40 metros con un fregadero incluido. Los pisos serán de material cerámico antideslizante. Las paredes estarán revestidas de cerámica lavable hasta una altura de 1,80 metros. Estarán localizados a una distancia no menor de 3,00 metros de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

Conserjería.

La vivienda de conserje cumplirá con las condiciones expuestas en el Capítulo IV. Sección primera: Edificaciones de vivienda de la presente Ordenanza.

Servicios sanitarios.

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados, para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo con las siguientes relaciones:

Tabla 33 Servicios sanitarios, educación.

SERVICIOS SANITARIOS - EDUCACIÓN			
NIVEL	HOMBRES		MUJERES
	INODOROS	URINARIOS	INODOROS
Inicial y preparatoria	1 Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase		
Básica elemental y media	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
Básica superior bachillerato	Y 1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos.			

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

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.

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.

Altura de edificación.

Las edificaciones de educación, no podrán tener a más de planta baja, tres pisos altos.

Distancias entre bloques.

Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo con la siguiente relación:

1. Para una sola planta: 3,00 metros libres.
2. A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 2,00 metros libres por cada piso adicional.

Muros, mamposterías, tabiques.

Las aristas externas de intersección entre muros, deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 metros.

Puertas.

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 metros para una hoja, de 1,20 metros para dos hojas, y se abrirán hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

Elementos de madera.

Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrá un perfecto acabado, de modo que sus partes serán inastillables.

Escaleras.

Además de lo especificado en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores de la presente Ordenanza, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
2. El ancho mínimo útil será de 1,80 metros libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras, según la proporción indicada.
3. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
4. La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras, cumplirán con lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Segunda de esta Ordenanza. Las escaleras a nivel de planta baja, comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
5. 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.
6. En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independiente del alumbrado general.
7. Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.

8. Tendrán una huella no menor a 0,28 metros ni mayor de 0,34 metros y una contrahuella máxima de 0,16 metros para inicial, preparatoria, básica elemental y media y de 0,18 metros para básica superior y bachillerato.
9. Ninguna puerta de acceso a un local, podrá colocarse a más de 25,00 metros de distancia de la escalera que le dé servicio.
10. Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendio.

Pasillos.

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios, se calculará de acuerdo con el inciso 2.) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 1,80 m. libres. En el desarrollo de los pasillos no podrán colocarse tramos pequeños de escaleras. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

Aleros.

Las ventanas deberán tener protección para atenuar la influencia del sol, los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, serán de 0,90 metros como máximo.

Iluminación.

La iluminación de las aulas se realizará por el paramento de mayor longitud, hasta anchura menores o iguales a 7,20 metros. 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:

Tabla 34 Nivel de iluminación en establecimientos educativos.

NIVEL DE ILUMINACIÓN EN ESTABLECIMIENTOS EDUCATIVOS	
TIPO DE LOCAL	NIVEL MÍNIMO DE ILUMINACIÓN (Lux)
Corredores, estantes o anaqueles de biblioteca	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunales	150
Aulas de clase y lectura; salas para exámenes; tarimas o plateas; Bibliotecas, oficinas	300
Salas de dibujo o artes	450

Los establecimientos que funcionen en horas de la noche deberán garantizar una iluminación artificial suficiente para una correcta visibilidad. Las fuentes de luz estarán repartidas de forma que iluminen claramente el pizarrón, el área de pupitres y las circulaciones.

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.

Volumen de aire por alumno.

Los locales de enseñanza deberán proveer el volumen de aire, no menor a 3,50 m³ por alumno.

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 con el tipo de actividad.

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 imparte la enseñanza.

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.

Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de educación se calculará de acuerdo con lo especificado en el Capítulo IV. Sección Décima tercera: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

SECCIÓN TERCERA. Edificaciones de salud**Alcance.**

Para efectos de esta Ordenanza, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación del Ministerio de Salud Pública, para fomento, prevención, recuperación y/o rehabilitación en forma ambulatoria o internamiento como: hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centros de rehabilitación y otras de uso similar.

Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de estas edificaciones cumplirán, además, con los requisitos pertinentes a lo estipulado para accesibilidad de personas con discapacidad.

Distancia mínima y criterios para localización.

Los nuevos establecimientos de salud a implantarse en el Cantón Gualaceo observarán como distancia mínima distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el en la tabla Nº 22 del Capítulo II. Sección quinta: Equipamientos y áreas verdes, de la presente Ordenanza.

Accesos.

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

Altura libre de los locales.

Los locales destinados a antecámaras, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 metros entre el nivel de piso y cielo raso; y, los demás locales habitables, cumplirán con las normas respectivas de esta Ordenanza.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,50 metros libres, los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta Ordenanza.

En áreas especiales como rayos X, quirófanos, sala de partos, la altura mínima recomendada es de 3,00 metros prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre y necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse, en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido por ventilación de los equipos y el

correspondiente aislamiento por ruido. Deberá también establecerse las medidas de prevención y control de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).

Pasillos.

Los pasillos cumplirán lo siguiente:

1. Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25.00 m., con aislamiento acústico.
2. Los pasillos de circulación general serán de 1,80 a 2,40 metros de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
3. El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3,60 metros.
4. Transferencia de pacientes 3,60 a 4,80 metros de ancho.
5. Cuando la espera de pacientes se halle vinculada con un pasillo se calculará un área adicional de 1,35 m² de espera por persona mínimo, considerando 8 asientos por consultorio.

6. El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado. Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1,20 metros como mínimo.

Puertas.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 metros, siendo más aconsejable puertas de 2 hojas con un ancho mínimo de 1,40 metros.

Cuando las puertas abran hacia el exterior, no obstaculizarán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

1. Baños: 0,90 metros. En baños de pacientes se deben abrir hacia el exterior.
2. Consultorios y salas de hospitalización de 1 a 5 camas: 1,00 metro.
3. Salas de hospitalización con más de 5 camas: 1,30 metros, en dos hojas.
4. Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,50 metros, en dos hojas.
5. Cocinas y otros servicios: 0,90 metros en 1 hoja o 1,40 metros en dos hojas, utilizable según el equipo que dispongan.
6. En áreas administrativas serán de 0,90 metros.
7. En servicios a los que acceden los pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipos médicos portátiles y similares serán de 1,50 metros de ancho y doble hoja.
8. Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.
9. Las puertas en rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo lo cual está regulado por la Comisión de Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse para ventanas paredes y techos.

Rampas.

Las rampas para uso peatonal en ningún caso, tendrá un ancho inferior a 1,20 metros; su pendiente máxima será el 10% y el tipo de piso, antideslizante.

Escaleras.

Las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo con el usuario:

1. Escalera principal (paciente y público en general). Ancho = 1,50 metros.
2. Escalera secundaria (personal médico y paramédico). Ancho = 1,20 metros.
3. Escalera de emergencia (evacuación). Ancho 1,50 metros.

La huella y contrahuella para estos tres tipos de circulaciones verticales es de 0,30 metros y 0,17 metros, respectivamente. No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso.

Se considera además lo establecido en los artículos pertinentes referidos a escaleras, constantes en esta 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.

Elevadores.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo III. Sección quinta: Elevadores o ascensores de la presente Ordenanza, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Los elevadores en atención a la Unidad de Salud, se deben proveer de acuerdo con el usuario:
 - Público en general,
 - Personal del establecimiento de salud,
 - Paciente, y personal médico y paramédico,
 - Retorno, material usado.
2. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción
3. Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos, se preverán por lo menos dos elevadores, uno de los cuales será utilizado para la circulación de pacientes y abastecimientos limpios y el otro, para la circulación de retornos, material usado, desechos y similares.

Salas de pacientes.

Sin perjuicio de lo establecido por el Ministerio de Salud, las salas de pacientes tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos, y para niños un máximo de 8 camas, debiendo disponer de un baño completo: El 10% del total de camas de las salas, será para aislamiento; en pediatría será el 20%.
2. El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.
3. El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana; esta área se considera incluida en la de iluminación.
4. Esto se aplica a todos los locales de hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permiten el contacto con el medio ambiente, con el exterior, o por su funcionalidad específica, como cámaras oscuras, y otros.
5. Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infectocontagiosas, como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril; con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 7,00 m² en el primer caso y 10,00 m² en el segundo.

6. 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.
7. En todas las habitaciones para pacientes, excepto los preescolares, debe existir un lavabo fuera del baño, accesible al personal del hospital.
8. 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 6,00 m² por puesto, integrado en Sala de Prematuros y Maduros
 - f. Sala de Intensivos, al menos 14,00 m² por puesto
 - g. Salas de Lactancia, al menos 4,00 m² por puesto
 - h. Salas de visitas, al menos 4,00 m² 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.

Centro quirúrgico y centro obstétrico.

Sin perjuicio de lo establecido por el Ministerio de Salud, las áreas quirúrgicas y obstétricas tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. 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.
2. 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.
3. El área mínima para quirófano será de 30,00 m². El área mínima para sala de partos, 24,00 m².
4. Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material, fácilmente lavable.
5. La altura del piso a cielo raso de 3,00 metros como mínimo
6. 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.

7. Igualmente, el cielo raso debe ser liso, pintado al óleo o con un acabado fácilmente lavable, sin decoraciones, salientes o entrantes.
8. No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.
9. Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada camilla.
10. El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos, deben limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas
11. 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.

Esterilización.

Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino por medios mecánicos, además es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior. Se considerará lo siguiente:

1. Debe existir por lo menos dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.
2. Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización centro quirúrgico y obstétrico.
3. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.
4. El área mínima se calculará a razón de 0,90 m² por cama.
5. Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.
6. El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita fácil limpieza.

Curaciones.

Las salas de curaciones tanto en emergencia como en consulta externa serán igual que los consultorios médicos y con recubrimientos de fácil limpieza y desinfección.

Anatomía patológica.

También deberán ser de fácil limpieza y desinfección con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m².

Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios considerarán lo siguiente:

1. En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse con baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.

2. En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación, con ventilación mecánica.
3. En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas. Se considerarán estos servicios independientes para hombres y para mujeres.
4. Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando 1 ducha por cada 20 casilleros, 1 inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 40 casilleros.
5. Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
6. En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.
7. El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.
8. Además, contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Lavanderías.

Podrán localizarse dentro o fuera de las edificaciones. Las zonas de recepción y entrega de ropa, deben ser totalmente separadas, así como también, las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. Debe contar con sub-áreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

El área mínima se calculará a razón de 1,20 m² por cama. Los muros serán impermeabilizados hasta una altura no menor a 2,10 metros y sus pisos serán antideslizantes tanto en seco como en mojado.

Cocinas.

El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse, el que deberá permitir un flujo de trabajo unidireccional. Además, considerará lo siguiente:

1. El área mínima de cocina para edificaciones de salud, se calculará a razón de 1,00 m² por cama.
2. Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean recubiertas con azulejo hasta una altura de 2,10 metros y 1,80 metros respectivamente como mínimo.
3. Debe considerarse el tiempo y la distancia, el tiempo máximo deber ser aproximadamente 10 minutos.
4. La distancia máxima del equipo de cocción a las mesas de trabajo será de 1,20 y la mínima será de 1,05 metros o para el estacionamiento de carros termos, se necesitará un área de 2,80 m² por unidad como mínimo.

5. La longitud de las mesas para recepción y entrega de loza de la máquina lavadora, varía de acuerdo con el tamaño de la unidad, siendo usual un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
6. El equipo pesado de tipo estacionario tales como hornos, lavador y otros, pueden montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 metros de altura.

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.

Protección contra incendios.

A más de lo estipulado en el Capítulo III. Sección sexta: Protecciones contra Incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza, cumplirán con los siguientes requisitos:

1. Los muros que delimitan la subestación de energía, dentro de la planta en que esté ubicada, serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 metros de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
2. Las alarmas de incendios deben existir a razón de 2 por piso al igual que extintores, localizados cerca a la estación de enfermería.
3. La vitrina del equipo para apagar incendios por lo general, será de 1 por cada 30 camas.
4. 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.
5. Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escapes, deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio.
6. 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.
7. 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.
8. Para condiciones de seguridad, el Sistema Central de Oxígeno, debe estar a 15,00 metros como mínimo de centros de reunión, a 15,00 metros de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; deberá ubicarse a 3,00 metros de distancia de los estacionamientos

- de vehículos. Estar por lo menos a 1,50 metros de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0,30 metros si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.
9. De existir instalaciones centralizadas de GLP estas deberán cumplir lo dispuesto en esta normativa en lo correspondiente a tanques de GLP.
 10. Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del sistema central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1,50 metros sobre el nivel del piso terminado.

Generador de emergencia.

Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión. La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser en forma automática.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de generador de energía eléctrica de emergencia independiente los señalará el Ministerio de Salud, y se justificarán en la memoria eléctrica del proyecto.

Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas.

El sistema eléctrico en salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1,50 metros del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares, los conductores irán protegidos dentro de tubería metálica rígida roscable.

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 con lo especificado en el Capítulo IV. Sección décima tercera: Estacionamientos y edificios de estacionamientos, de esta Ordenanza.

SECCIÓN CUARTA. Edificios de comercios

Alcance.

Los edificios destinados a comercios, oficinas, centros o locales comerciales que sean parte de edificios de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de la presente Ordenanza.

Circulaciones interiores y galerías.

Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores de la presente Ordenanza.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Dimensiones de puertas.

Se adoptarán las siguientes dimensiones:

1. Altura mínima: 2,05 metros.
2. Anchos mínimos:
 - Acceso a comercios individuales: 0,90 metros.
 - Comunicación entre ambientes de comercio: 0,90 metros.
 - Baños: 0,80 metros y 0,90 metros para minusválidos, según norma NTE INEN 2309:2000.

Mezanine.

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

Ventilación en edificios comerciales.

La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en Capítulo III. Sección segunda: Iluminación y ventilación de locales, de la presente Ordenanza.

Ventilación por medio de ductos.

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m² con un lado mínimo de 0,20 metros. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m² y una altura máxima de 12,00 metros. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0,60 metros con un área no inferior a 0,36 m² libre de instalaciones.

Ventilación mecánica

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

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Locales de comercio de productos alimenticios.

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

1. Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
2. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
3. 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, roedores y otros elementos nocivos.
4. Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
5. Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
6. Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

Servicios sanitarios en comercios.

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

1. Medio baño por cada 50,00 m². de área útil de local comercial y uno adicional por cada 500,00 m² de local o fracción mayor al 50%.
2. En centros comerciales para locales menores a 50,00 m², se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

Servicios sanitarios para el público en comercios.

Los edificios destinados a comercios con más de 1.000.00 m² de construcción dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres, y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: Por los primeros 400.00 m², o fracción de superficie construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones; y un inodoro y un lavamanos para mujeres. Por cada 1.000.00 m², o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

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

Cristales y espejos.

En comercios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 metros del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma de tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Servicio médico de emergencia.

Todo comercio con área de ventas de más de 1.000 m² y todo centro comercial deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios, con un área mínima de 36 m².

Locales de comercio de productos alimenticios.

Los locales que se construyan o se habiliten para comercio de productos alimenticios a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de esta Ordenanza, se sujetarán a los siguientes requisitos:

1. Serán independientes de todo local destinado a habitación.
2. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
3. 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.
4. Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.
5. Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.
6. Cada local dispondrá de un 1/2 baño para el público.

Estacionamientos en comercio y oficinas.

El número de puestos de estacionamientos por área útil de comercio y oficinas se calculará de acuerdo con lo especificado en el Capítulo IV. Sección décima tercera: Estacionamientos y edificios de estacionamientos, de esta Ordenanza.

Protección contra incendio.

Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes referidas en el Capítulo III, Sección sexta: Protección contra incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza; y con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo, exija en su caso.

SECCIÓN QUINTA

Edificios de oficinas

Alcance.

Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Ordenanza.

Circulaciones interiores y galerías.

Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores de la presente Ordenanza.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Dimensiones de puertas.

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:

1. Altura mínima: 2.05 m.
2. Anchos mínimos:
 - Acceso a oficinas: 0,90 metros.
 - Comunicación entre ambientes: 0,80 metros.
 - Baños: 0,80 metros.

Mezzanine.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Ventilación en edificios de oficinas.

La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en Capítulo III. Sección segunda: Iluminación y ventilación de locales, de la presente Ordenanza.

Ventilación por medio de ductos.

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0,04 m² con un lado mínimo de 0,20 metros. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m² y una altura máxima de 12,00 metros. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0,60 metros con un área no inferior a 0,36 m² libre de instalaciones.

Ventilación mecánica

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

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1. Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3,00 m³ por persona.
2. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
3. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Servicios sanitarios en oficinas

Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

1. Medio baño por cada 50,00 m² de área útil de local comercial u oficina y uno adicional por cada 500,00 m². de local o fracción mayor al 50%.
2. En centros comerciales, para locales menores a 50,00 m², se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.
3. Todo edificio de oficinas contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Cristales y espejos.

En oficinas los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 metros del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Estacionamientos en oficinas.

El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV. Sección Décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de la presente Ordenanza.

Protección contra incendios.

Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo III, Sección sexta: Protección contra Incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza; y con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo, exija en su caso.

SECCIÓN SEXTA. Centros de diversión

Alcance

Los edificios destinados a centros de diversión cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza.

Capacidad

Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

1. Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
2. Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
3. Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
4. Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
5. Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

Disposiciones particulares

Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en el Capítulo IV. Sección octava: Sala de espectáculos de la presente Ordenanza.

Disposiciones específicas

Los Centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Dispondrán de ventilación directa al exterior.
2. Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
3. Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la

generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en la Normativa vigente a nivel nacional respecto al control del ruido.

4. 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.
5. Cumplirán con las normas pertinentes del Capítulo III. Sección sexta: Protecciones contra incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza, a más de las que determine el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

SECCIÓN SÉPTIMA. Edificaciones de alojamiento

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.

Clasificación.

Los establecimientos hoteleros, especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

1. Establecimientos hoteleros
 - a. Hoteles:
 - a.1. Hotel
 - a.2. Hotel residencia
 - a.3. Hotel apartamento
 - b. Pensiones y hostales:
 - b.1. Hostales
 - b.2. Hostales Residencias
 - b.3. Pensiones
 - c. Hosterías y moteles:
 - c.1. Hosterías
 - c.2. Moteles
2. Establecimientos extra-hoteleros:
 - a. Apartamentos Turísticos
 - b. Campamentos de Turismo o Camping

Definiciones específicas.

El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas:

1. Establecimientos hoteleros:
 - a. Hotel. Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual presta al público en general servicios de alojamiento, comidas y bebidas, mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones, éstos pueden ser calificados como:
 - Cinco estrellas: Gran lujo y lujo
 - Cuatro estrellas: Primera superior y primera turista
 - Tres estrellas: Segunda
 - Dos estrellas: Tercera
 - Una estrella: Cuarta
 - b. Hotel residencia. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.
 - c. Hotel apartamento (Apart Hotel). Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor, y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc., para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrán de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.
 - d. Hostal. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.
 - e. Hostal residencia. Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general, servicios de alojamiento debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.
 - f. Pensión. Es todo establecimiento hotelero, que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.
 - g. Hostería. Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de 12 habitaciones.
 - h. Motel. Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Gualaceo y próximos a las carreteras, en el que preste servicio de alojamiento en habitaciones, con baño

completo y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

2. Establecimientos extra-hoteleros:

- a. Apartamentos Turísticos. Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual presten servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se presten los servicios de un hotel.
- b. Campamentos de Turismo o Camping. Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Vestíbulos.

La superficie de los vestíbulos, estará en relación directa con la capacidad receptiva de los establecimientos, debiendo en todo caso, ser suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones.

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo para la recepción que tenga un área mínima de 12,00 m², cuyo lado menor será de 2,70 metros.

En los establecimientos clasificados en las categorías de 5, 4 y 3 estrellas, cualquier que sea su grupo, los vestíbulos y áreas sociales, deberán estar cubiertos en una gran parte de su superficie, con alfombras, moquetas y otros sistemas de piso adecuado, de la calidad exigida para su categoría.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

1. Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, primera, superior, turista y segunda categoría: se diferenciará la recepción de la conserjería y se ubicarán cabinas telefónicas, una por cada 40 habitaciones o fracción; también baterías sanitarias generales independientes para hombres y mujeres.
2. El resto de los establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Pasillos.

El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo y lujo será de 2,10 metros, en los de primera superior y turista será de 1,50 metros; en los de segunda, tercera y cuarta categoría será de 1,20 metros. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1,20 metros. Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores; y Sección sexta: Protección contra incendios y otros riesgos, de esta Ordenanza.

Escaleras.

La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se ubicará la señal muy visible, en cada planta, del número de piso correspondiente.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel:

1. En los establecimientos hoteleros de gran lujo el ancho mínimo deberá ser de 2,10 metros y en los de lujo el ancho mínimo 1,80 metros.
2. En los de primera categoría superior y turista, será de 1,50 metros mínimo.
3. Para los de segunda, tercera y cuarta categoría se considerará como mínimo 1,20 metros.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores; y Sección sexta: Protección contra incendios y otros riesgos, de esta Ordenanza.

Elevadores.

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento:

1. En los establecimientos hoteleros de gran lujo más de 200 habitaciones se contará con cuatro ascensores.
2. En los establecimientos hoteleros de lujo con más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
3. Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de primera categoría y turista cuenten con tres pisos altos, un ascensor.
4. Se procederá igualmente en los establecimientos hoteleros de segunda, tercera y cuarta categoría con más de cuatro pisos altos, un ascensor.

Cumplirán con las normas que, para cada tipo y categorías específicas, sin perjuicio de las disposiciones pertinentes de la Capítulo III. Sección quinta: Ascensores o elevadores de esta Ordenanza.

Dormitorios.

Las dimensiones de los dormitorios estarán de acuerdo con las siguientes categorías:

1. En hoteles de lujo la superficie mínima será de 20,00 m² para habitaciones dobles, cuyo lado menor será de 4,00 metros; para habitaciones simples será mínimo de 14.00 m² con un lado menor de 3,20 metros. Contarán además con un cuarto de baño de 5,00 m² como mínimo de superficie.
2. En los establecimientos de primera categoría, la superficie mínima será de 16.00 m² con un lado mínimo de 3,90 metros para habitaciones dobles; para habitaciones individuales será de 11,00 m² con un lado no menor a 2,70 metros; tendrán un cuarto de baño con un área mínima de 3,00 a 4,00m².

3. En los de segunda y tercera categoría será de 15,00 m², con un lado mínimo de 3,90 metros en las habitaciones dobles y para las individuales será de 10,00 m², con una dimensión mínima de 2,70 metros; contarán también con un cuarto de baño de 3,50 m² como mínimo.
4. Para los establecimientos hoteleros de cuarta categoría, las habitaciones dobles tendrán una superficie mínima de 14,00 m² con un lado menor de 3,90 metros y para las individuales será de 9,00 m² con un lado menor de 2,70 metros. El 50% de las habitaciones estará equipado con cuartos de baño con ducha, lavabo e inodoro. El restante 50% con lavabo e inodoro. Tendrán una superficie mínima de 2,50 m².

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Bares.

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

1. Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezca a la clientela música de baile o concierto.
2. En los establecimientos de gran lujo, de lujo y primera categoría, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá estar instalado en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

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:

1. Para los establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo, se considerará un área mínima de 2,50 m² por habitación.
2. Para los de primera categoría, y turista 2,00 m² por cada habitación.
3. Para los de segunda categoría, 1,80 m² por habitación.
4. Para los de tercera categoría, 1,60 m² por habitación.
5. Y para los de cuarta categoría, 1,10 m² por habitación.

Cocinas.

Dispondrán de los elementos principales que estarán en proporción de la capacidad del establecimiento:

1. 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.
2. Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
3. 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.
4. 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.

Locales comerciales.

Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que no se obstruya el paso en los mismos, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores establecidas en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores, además de cumplir con lo especificado en el Capítulo IV, Sección cuarta: Edificios de comercios, relacionada; y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Salones de uso múltiple.

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convencionales estarán precedidos de un vestíbulo o área de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Servicios sanitarios.

Las paredes, suelos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de gran lujo, lujo, primera, superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión. Todo edificio de alojamiento contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Dotación de agua.

El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera categoría, superior y turista y segundas categorías respectivamente, y de 75 litros en los demás. Se dispondrá de una reserva de agua que permita solventar este requerimiento.

Un 20% del citado suministro, será de agua caliente. La obtención de agua caliente, a una temperatura mínima de 55 °C, deberá producirse de acuerdo con lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Generador de emergencia.

En los establecimientos de gran lujo y de lujo, existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera, superior y turista y segunda categoría, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar básicos a las áreas sociales, dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas.

Tratamiento y eliminación de basuras.

La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contar con medios adecuados de recolección, transporte almacenamiento y disposición final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos y que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

En ningún caso será menor a 2,00 m² con un lado mínimo de 1,00 metro. El volumen de los contenedores que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0,02 m³ por habitación.

Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de alojamiento se calculará de acuerdo con lo especificado en el Capítulo IV. Sección décima tercera: Estacionamiento y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

Condiciones específicas para edificaciones de alojamientos.

Para edificaciones de alojamiento. Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular por el Ministerio de Turismo del Ecuador, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCIÓN OCTAVA. Salas de espectáculos

Alcance.

Además de las normas señaladas en el presente instrumento jurídico, cumplirán con las disposiciones de esta Sección, los edificios o locales que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, centro de reuniones y otros locales de uso similar.

Edificios existentes.

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la Autoridad Municipal respectiva.

Categorías según su capacidad.

De acuerdo con su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

1. Primera: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
2. Segunda: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
3. Tercera: Capacidad entre 200 hasta 499 espectadores.
4. Cuarta: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.

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 eliminén 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 metros. Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14,00 metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6,00 metros. 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 metros, con salidas en sus dos extremos.

Los pasajes y patios especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Además, cumplirá con todas las disposiciones establecidas en el Capítulo III. Sección cuarta: Accesos y salidas de la presente Ordenanza.

Puertas.

Las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Las puertas principales de acceso, comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposición de gradas.
2. Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal.
3. 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.
4. Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
5. Las boleterías o puestos de venta, no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
6. El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Tabla 35 Número mínimo de salidas en salas de espectáculos

NÚMERO MÍNIMO DE SALIDAS EN SALAS DE ESPECTÁCULOS		
NÚMERO DE ESPECTADORES EN CADA PISO	NÚMERO MÍNIMO DE SALIDAS	ANCHO MÍNIMO DE PUERTAS
> 0 = 50 < 200	2	1.20 2.40
> 0 = 200 < 500	2	1.80 3.60
> 0 = 500 < 1000	3	1.80 5.40
> 0 = 1000 *	4	1.80 7.20

(*) Más una salida adicional de 1.20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.

Se considera además lo establecido en el Capítulo III. Sección cuarta: Accesos y salidas de la presente Ordenanza.

Puertas de emergencia.

Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia.
2. Se las dispondrán en forma tal que absorban áreas iguales de asientos.

3. No se dispondrán de puertas cercanas al escenario.
4. Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda “salida” el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función.
5. Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
6. Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
7. Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala, su oposición con el simple empuje de los espectadores ejercido de adentro hacia fuera.
8. Deberán permitir el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.

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.

Corredores.

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Este ancho se calculará a razón de 1,20 metros por cada 200 espectadores que tengan que circular o fracción.
2. Prohíbase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%.
3. No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
4. Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
5. Los corredores aumentarán su ancho en frente de los guardarropas de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.
6. Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo III. Sección tercera. Circulaciones interiores y exteriores de esta Ordenanza.

Pasillos interiores.

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 metros.
2. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1,00 metro.

3. Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo de distribución siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida; su ancho mínimo estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
4. No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3,00 metros, en relación con el piso de estos.
5. Los pasillos comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellos.
6. Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo III. Sección tercera. Circulaciones interiores y exteriores de esta Ordenanza.

Escaleras.

Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.
2. Ninguna escalera de uso público podrá tener un ancho menor a 1,50 metros.
3. La huella mínima será de 0,30 metros y la contra huella máxima de 0,17 metros.
4. Cada tramo tendrá un máximo de 10 escalones y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
5. Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
6. Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3,60 metros, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida en ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
7. Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
8. En todo caso, el ancho mínimo de escaleras, será igual a la suma de las anchuras de las circulaciones a las que den servicio.
9. Las escaleras que presten servicio al público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
10. No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las de espectáculos y pasajes.
11. Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo III. Sección tercera. Circulaciones interiores y exteriores de esta Ordenanza.

Tipo de construcción.

Los locales de espectáculos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección sexta: Protección contra Incendios y otros riesgos de la presente Ordenanza, a más de las disposiciones establecidas por el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo. Se permitirá el uso de la madera únicamente en el acabado del local: escenario, puertas y ventanas.

Altura libre.

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3,00 metros como mínimo.

Ventilación.

El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7,00 m³ por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire de por lo menos cuatro veces en una hora. Además, se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III. Sección segunda: Iluminación y ventilación de locales de la presente Ordenanza.

Iluminación de seguridad.

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

Visibilidad en espectáculos.

Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores, incluida la zona destinada para sillas de ruedas, tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Condiciones acústicas.

Los escenarios, vestidores bodegas, talleres, cuartos de máquina y cassetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislar del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión del ruido de las vibraciones.

Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido.

En los cines es necesario un espacio de 0,90 metros de fondo mínimo entre la pantalla y los altavoces.

Cálculo de la isóptica.

La visibilidad se calculará usando el cálculo de isópticos, en base de una constante "k" que es el resultado de una diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 12 centímetros.

Otros sistemas de trazo de isópticos.

Para el cálculo de la visibilidad podrán usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

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 metros cuando éste se encuentre en posición sentado y de 1,70 metros cuando los espectadores se encuentren de pie.

Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal.

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior a ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará después del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Cálculo de isópticos en cines.

Para los locales destinados a cines. El ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30º y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Escenario.

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado de piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente a la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

Cumplirá además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

El foso donde se ubica la orquesta deberá tener un diseño especial que considere el área suficiente para la ubicación de músicos e instrumentos.

Camerinos.

Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

1. No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
2. El área mínima será de 4,00 m² por persona.

3. Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
4. Estarán provistos de servicios higiénicos completos y vestidores, separados para hombres y mujeres.

Cabinas de proyección.

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines, cumplirán con las siguientes especificaciones:

1. Tendrán un área mínima de 4.00 m² por cada proyector; y una altura mínima de 2,20 metros.
2. Se construirán con material incombustible y dotado interiormente con extintores de incendio.
3. Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. Abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
4. Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
5. La ventilación se hará directamente al exterior de la sala.
6. Cumplirán además con todos los requerimientos técnicos, constructivos y de control moderno en cuanto se refiere a instalaciones eléctricas, electrónicas, de iluminación, de sonido, mecánicas, de circulación de aire, especial, telefónica, de agua, etc.

Palcos y galerías.

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,50 metros.

Butacas.

En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

1. Distancia mínima entre respaldos: 0,85 metros.
2. Distancia mínima entre el frente de un asiento o el respaldo del próximo: 0,40 metros.
3. La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en la presente Ordenanza.
4. Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad.
5. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos.
6. Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 metros.
7. Las filas limitadas por los pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.

8. La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 metros.
9. Se reservará el 2% de la capacidad de las butacas de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. En caso de adecuaciones se hará lo siguiente: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas, la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1,20 metros. Allí se ubicará las sillas de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zona segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Taquillas.

Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo con la siguiente relación:

1. Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
2. Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
3. Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero con agua potable, el mismo que se puede ubicar afuera de la unidad sanitaria.
4. Todo edificio de espectáculos contará con un área higiénico-sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN 2293) y (NEC-HS-AU-2019).

Locales en pisos altos.

Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos los elementos con materiales incombustibles.
2. Los locales localizados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
3. Las escaleras que accedan al vestíbulo principal, serán tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1,80 metros. El máximo de escalones por tramo, será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0,17 metros y el ancho de la huella no menor a 0,30 metros, debiendo en todo caso mantenerse la relación $2ch+1h=0,64$ metros. Dónde: ch= contrahuella; h=huella.

Talleres y habitaciones para empleados.

Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Accesos de vehículo y de servicio.

Los accesos de vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

Prevenciones contra incendio.

Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III. Sección sexta: Protecciones contra incendios y otros riesgos de la presente normativa, a más de las que determine el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

Muros cortafuegos.

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

Depósitos subterráneos.

Cuando el piso de un local no fuera incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios destinados a cultura se calculará de acuerdo con lo especificado en el Capítulo IV. Sección décima tercera: Estacionamiento y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

Accesos de vehículos y de servicio.

Los accesos para los vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que prevean para el público.

SECCIÓN NOVENA. Edificios para espectáculos deportivos

Alcance.

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

Graderíos.

Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

1. La altura máxima será de 0,45 metros.
2. La profundidad mínima será de 0,70 metros.
3. Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Capítulo IV. Sección octava: Sala de espectáculos de la presente Ordenanza.
4. Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso del techo en la parte más baja, será de 3,00 metros.
5. El ancho mínimo por espectador será de 0,60 metros.
6. Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
7. Desde cualquier punto del graderío, deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo IV. Sección octava: Salas de espectáculos, en cuanto a la visibilidad en espectáculos de esta Ordenanza.
8. En caso de utilizar madera en los graderíos, ésta deberá ser madera dura (condiciones de resistencia al fuego, Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo estructural y de resistencia debiendo tener mínimo de 0,05 metros.

Cada tablón constituirá un solo elemento, sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica exigida para estos casos. La separación entre dos tablones consecutivos no podrá ser mayor a 0,01 metros. En caso de tablones apareados, su separación no excederá de 0,05 metros. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

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.

Circulaciones en el graderío.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor a 1,20 metros.
2. Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada 10 filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de las anchuras reglamentarias de las escaleras que desembocan a ellos entre dos puertas contiguas.

Salidas.

Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca. El número de bocas de salida estará en relación con la capacidad del escenario y deberá garantizar la evacuación en máximo 4 minutos.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Accesibilidad para discapacitados en lugares de espectáculos públicos.

Se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo II, Sección segunda: Accesibilidad al medio físico y Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores; de esta Ordenanza, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a lugares de espectáculos públicos.

Se reserverá el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicar a discapacitados motores, en planta baja o una zona de fácil visibilidad y cercana a los accesos y salidas.

Para cumplir con el planteamiento anterior será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una plaza única libre de 1.20 metros. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas de público, y la obstrucción de la salida.

Taquillas.

Las taquillas tendrán como mínimo 1,50 metros de ancho y una altura mínima de 2,05 metros, se calculará una ventanilla por cada 1.500 espectadores y tendrá como mínimo dos boleterías.

Servicios sanitarios.

Cumplirán con las siguientes recomendaciones:

1. Los servicios sanitarios serán independientes para ambos性 y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aun cuando estuviese la puerta abierta.
2. Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.
3. Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
4. En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua potable.
5. Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.

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

Servicio médico de emergencia.

Las edificaciones de espectáculos deportivos estarán equipadas de un local para servicio médico, con todo el instrumental necesario para primeros auxilios y servicios sanitarios, con área mínima de 36,00 m².

Las paredes de este local serán recubiertas con material impermeable hasta una altura de 1,80 metros como mínimo.

Se dará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Protección contra incendios.

Todas las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles y se sujetarán a las disposiciones del Capítulo III. Sección sexta: Protecciones contra incendios y otros riesgos de la presente normativa, a más de las que determine el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se calculará de acuerdo con lo especificado en el Capítulo IV. Sección décima tercera: Estacionamiento y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA. Piscinas

Alcance.

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección, y por todas las disposiciones y reglamentos de nivel estatal que en esta materia se encuentren vigentes.

Definiciones.

Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones, equipos y anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas y éstas pueden ser:

1. Piscina Pública. Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.
2. Piscina semipública. Son aquellas en las cuales se pertenecen a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

3. Piscina Privada: Son aquellas de uso exclusivo de sus propietarios y sus relacionados.
4. Piscina Intermitente: O de renovación periódica, son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
5. Piscina Continua: Son aquellas en las que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.
6. Piscina de Recirculación: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.
7. Límite de Carga: Como límite de carga de una piscina, se entiende el número máximo de personas que, al mismo tiempo, pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Equipamiento básico.

Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas, deberán estar dotados de:

1. Vestuarios con guardarropas.
2. Duchas.
3. Servicios higiénicos.
4. Lava pies.
5. Implementos para control de calidad del agua.
6. Personal con adiestramiento para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
7. Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Vestuarios.

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados con materiales antideslizantes en seco y mojado y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán 0,20 metros antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales con llave, cuyo número corresponderá al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Servicios sanitarios.

Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lava pies, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

El número de piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| ● 1 inodoro por cada | 60 hombres y 40 mujeres. |
| ● 1 lavamanos por cada | 60 hombres y 60 mujeres. |
| ● 1 ducha por cada | 30 hombres y 30 mujeres. |
| ● 1 urinario por cada | 60 hombres |

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo con lo establecido en el Capítulo II. Sección segunda: Accesibilidad al medio físico; referente al área higiénico-sanitaria., de esta Ordenanza.

Lavapiés.

Los Lavapiés pueden ser localizados de dos maneras en tal forma que los bañistas obligatoriamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 metros. El nivel del agua será mantenido a 0,20 metros y será mantenido con una dosificación de cloro que variará entre 50 a 100 pm.

Equipo de emergencia.

Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

1. Cuerdas y flotadores.
2. Botiquín y equipo de primeros auxilios.
3. Varapalos de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Equipo de limpieza.

Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios y otros.

Piscinas infantiles.

Toda piscina pública o semipública, tendrá piscina con condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicados al uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños, reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 metros y los declives hacia los desagües, tendrán pendiente máxima del 2%.

Piscinas al aire libre.

En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas e impurezas orgánicas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0,24 pm.

Circulación perimetral.

Rodeando a la piscina y lava pies, se construirá un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Capacidad.

La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de esta.

La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada debido a cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Carga máxima.

La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2,50 m² de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 metros de radio, teniendo como centro el extremo de tablón o plataforma de lanzamientos.

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 metros 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 metros más atrás del extremo del trampolín.

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%.

Asideros.

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Escaleras.

En cada una de las esquinas, deberá construirse una escalera, la que puede ser de tubo cromado o galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 23,00 metros.

Trampolines.

La estructura para los trampolines, será construida en concreto y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 metros de distancia entre el extremo del trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación con la profundidad de la piscina. Elevación de la plataforma (en metros). Profundidad de la piscina (en metros).

Tabla 36 Elevación y profundidad de plataformas y trampolines.

PLATAFORMAS Y TRAMPOLINES	
ELEVACIÓN DE LA PLATAFORMA (m)	PROFUNDIDAD DE LA PISCINA (m)
0,30	1,80
0,90	2,40
1,50	2,70
2,10	3,30
3,00	3,60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 0,75 metros del trampolín o plataforma inmediata inferior.

Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4.00 metros. Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.

No se permite la construcción de trampolines, con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencia.

Entrada de agua.

Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua, localizadas en la parte menos profunda de la piscina y su dimensión no podrá ser inferior a 75 milímetros de diámetro.

Evacuación de agua.

La canalización para el escurrimiento del agua, estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas, estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 milímetros.

Materiales y acabados.

Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente; las paredes serán verticales y el fondo serán completamente impermeabilizados, deberán ser resistentes a la acción de química de las 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.

Iluminación artificial.

La iluminación artificial de las piscinas, deberá observar las siguientes condiciones:

1. Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 luxes.
2. Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
3. Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Purificación de agua.

Puede realizarse mediante filtración lenta o rápida, para piscinas grandes o pequeñas y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Recirculación del volumen de agua.

Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Tabla 37 Recirculación del volumen de agua.

RECIRCULACIÓN DEL VOLUMEN DE AGUA		
ÁREA DE LA PISCINA (m²)	PERÍODO DE RENOVACIÓN DIARIO (horas)	Nº DE RECIRCULACIÓN
Superior a 50	8	3
Inferior a 50	6	4

Accesibilidad para discapacitados.

Se debe facilitar el acceso y uso de las instalaciones públicas a discapacitados, considerándose los siguientes aspectos:

1. Facilidad de acceso mediante rampas de pendiente no mayor al 10%.
2. Puertas y pasillos adecuados al tránsito en silla de ruedas, con anchos mínimos de 1,20 metros.
3. Vestuarios y baños adecuados con las siguientes dimensiones: Vestuarios: 2,00 x 2,00 metros. Cabina de baño: ver Capítulo II. Sección Segunda: Accesibilidad al medio físico; de esta Ordenanza.
4. Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado.

Vivienda de conserje.

Todas las piscinas públicas y semipúblicas, preverán una vivienda para conserje; la que cumplirá con las condiciones expuestas en el Capítulo IV. Sección primera: Edificaciones de vivienda de la presente Ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA. Implantaciones industriales

Alcance.

Todas las edificaciones en que se llevan a cabo las operaciones de producción industrial, almacenamiento y bodegaje, reparación de productos de uso doméstico, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con los demás de esta Ordenanza que les fueren aplicables. Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial, las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las ordenanzas respectivas.

Prioridad.

Determíñese como primera prioridad para el asentamiento industrial las zonas identificadas según los límites establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial a través del Plan de Uso y Gestión del Suelo, en lo correspondiente a zonificación por la tipología de industria y a la propuesta de ocupación de suelo, retiros y forma de ocupación.

Calificación.

Dispóngase la calificación de las industrias existentes al interior del área urbana actual, para relocalizar aquellas que son incompatibles con otras actividades, concediéndoles un plazo máximo de 3 años para su movilización.

Zona especial de desarrollo artesanal.

La zona especial de desarrollo artesanal y conjuntos industriales, se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Planificación, previo informe de la Unidad de Gestión Ambiental.

Iluminación.

Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de actividad a desarrollar y puede variar entre 300 y 500 luxes.

Ventilación.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10,00 m³ por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8,00 m³ por hora, salvo que se establezcan

sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos que existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán instalar sistemas que interiormente permitan tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Los locales que por su actividad industrial produzcan molestias o emanaciones nocivas "o explosivas" no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas, en casos en que se justifique podrán construir pozos de ventilación.

Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previa a la salida al ambiente externo.

Ventilación mecánica.

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

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

1. Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3,00 m³ por persona.
2. Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
3. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Temperatura.

En los locales de trabajo cerrados se deberán mantener una temperatura que no exceda de los 28 grados centígrados, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Prevención y control de la contaminación por ruidos.

Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión y, finalmente en su propagación en los locales de trabajo. Se observará lo dispuesto en el Anexo V del Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente. Libro VI: De la calidad ambiental.

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y

durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva. Deberán observarse las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo publicado por Decreto Ejecutivo 2393 del 17 de noviembre de 1986.

Prevención y control de la contaminación de las aguas.

La prevención y el control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará conforme al Texto Unificado de Legislación Secundaria de Medio Ambiente. Libro VI: De la calidad ambiental. Título IV: Reglamento a la Ley de Gestión Ambiental para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental; Anexo 1; y conforme con las disposiciones para la prevención y control de la contaminación que Unidad de Gestión Ambiental emitiere, entre otras:

1. Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías públicas, canales de riego y drenaje o sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, y a todo cuerpo de agua.
2. Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los efluentes líquidos no tratados.
3. Se prohíbe la infiltración de efluentes industriales no tratados.
4. La Empresa Municipal de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento de Gualaceo EMAPAS-G EP; fijará en cada caso las normas que deben cumplir las descargas a un cuerpo de agua o a un alcantarillado, previamente a la instalación, modificación, ampliación de una fuente contaminante, no obstante, lo cual se observará lo siguiente:
 - a. No se descargará a los colectores de aguas servidas:
 - Líquido o vapor con temperaturas mayores a 40 °C.
 - Aguas con substancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50mg/l.
 - Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
 - Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
 - Aguas con pH menor de 5,0 o mayor de 9,0.
 - Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10ml/l.
 - b. El caudal máximo será de 1,5 veces el caudal promedio horario del sistema de alcantarillado.
 - c. Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control, toma de muestras y medición de caudales.

Requisitos complementarios y prohibiciones.

Las industrias cumplirán los siguientes requisitos complementarios:

1. Las industrias, equipamientos anexos, aprovechamiento de recursos naturales, presentarán juntamente con el proyecto arquitectónico un Estudio de Impacto y Plan

de manejo Ambiental para prevenir y controlar todo tipo de contaminación y riesgos ambientales inherentes a sus actividades.

2. Para los casos de modificaciones o remodelaciones deberán presentar una auditoría ambiental juntamente con el Plan de Manejo Ambiental.
3. Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
4. Las fábricas de productos alimenticios además de lo anterior sus paredes deben ser impermeables, sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.
5. Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en frío y en caliente) y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como material pétreo, cementos, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, mediante humectación controlada, cobertura con lonas, o plásticos, para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
6. Las plantaciones (cultivos intensivos, bajo invernadero, y a cielo abierto) y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y substancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisión de procesos, por descargas líquidas no domésticas, residuos sólidos y riesgos inherentes a su actividad.
7. Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Prevención contra incendios.

Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios (Acuerdo Ministerial 1257; Registro Oficial N° 114 del 2 de abril del 2009) y las que señale el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo, para prevención de incendios y seguridad industrial. Además, observarán:

1. Todo establecimiento de trabajo en el cual exista riesgo potencial de incendio, dispondrá de sistemas de detección y alarma automáticos, cuyo funcionamiento esté asegurado aun cuando no exista personal o fluido eléctrico.
2. Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y rodeados de muros corta fuegos, para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
3. En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de estos.
4. Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.

5. Los depósitos de 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.
6. El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros cortafuego, o en tanques depósitos subterráneos y situados a una distancia mínima de 6,00 metros 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 con la norma NTE INEN 1536 y a las normas pertinentes que establezca el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.
7. Las substancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
8. No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o junto a sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
9. Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia:
 - Ninguna parte o zona del establecimiento deberá quedar alejada de una salida al exterior y esa distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente.
 - Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas suficientemente amplias.
 - Las salidas de emergencia deberán estar señaladas e iluminadas.
 - Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida.
 - El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24,00 metros de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de peligro.
 - Si se construyen en la parte superior a la industria, locales habitacionales, el suelo intermedio de dichos locales, debe ser material contra incendio.
 - Las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales.
 - Las salas de trabajo en que se ejecuten faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistemas especiales, eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus salas de trabajo con puertas o ventanas a menos de 10.00 m. de distancias de las vías de acceso. Tendrán un servicio de agua contra incendios consistente en:
 - Reserva de agua exclusiva para incendios en un volumen no inferior a 13,00 m³.
 - Sistema de presurización, con doble fuente energética, que asegure una presión mínima de 5 Kg/cm².
 - Una red de agua contra incendios cuya tubería principal tenga un diámetro de 75 milímetros de hierro galvanizado.
 - Derivaciones hasta las tomas de agua para incendio o salidas de incendio, terminadas en rosca del tipo Macho NST y válvula de paso.

10. Junto a la salida de agua o unida a ésta, existirá un tramo de manguera de incendios de 63,5 milímetros de diámetro por 15,00 metros de largo y en su extremo un pitón o boquilla regulable.
11. La distancia entre las bocas de agua para incendios, en ningún caso excederá de 30,00 metros y el número de bocas en cada piso o nave será el cociente de la longitud de los muros perimetrales de cada cuerpo del edificio expresado en metros, dividido para 45. Se considerarán enteras las fracciones mayores de 0,5.
12. En los locales de trabajo donde se trasieguen, manipulen o almacenen líquidos o substancias inflamables, la iluminación de lámparas, internas y cualquier extensión eléctrica que sea necesario utilizar serán protegidas y a prueba de explosión.
13. Todo establecimiento industrial deberá contar con extintores de incendio, del tipo adecuado al riesgo existente. Su número estará dado por la proporción de un extintor por cada 100,00 m². de superficie o fracción. La capacidad y el tipo estarán determinados por el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo; y se ubicarán en sitios visibles y accesibles.

Servicios sanitarios.

Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá siempre una batería sanitaria para cada sexo, según el siguiente detalle:

1. Inodoro. 1 por cada 25 hombres y 1 por cada 25 mujeres.
2. Urinario. 1 por cada 25 hombres.
3. Lavabo. 1 por cada 20 hombres y 1 por cada 20 mujeres. (trabajos limpios).
4. Lavabo. 1 por cada 10 hombres y 1 por cada 10 mujeres. (trabajos sucios).
5. Duchas. En función del tipo de actividad.
6. Casilleros. 1 por cada trabajador.

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

Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamiento, para edificios industriales cumplirán con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV. Sección décima cuarta: Estacionamientos, edificios de estacionamientos de la presente Normativa.

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, debido a 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 metros, cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12,20 y de 13,72 metros, cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15,25 metros.

Primeros auxilios.

Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36,00 m².

SECCIÓN DECIMOSEGUNDA. Mecánicas, lubricadoras, vulcanizadoras, lavadoras y sitios para cambios de aceite.

Alcance.

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones señaladas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en esta Ordenanza; y otras leyes y reglamentos que en el ámbito ambiental le sean aplicables.

Clasificación.

Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, son establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

1. Taller automotriz. Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
2. Mecánica automotriz. Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
3. Mecánica automotriz semipesado. Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
4. Mecánica automotriz pesada. Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
5. Mecánica en general. Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.
6. Vulcanizadoras. Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, reencauchaje, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
7. Lavadoras. Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, y otras actividades afines que tiene que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
8. Lubricadoras. Son los establecimientos donde se realizan cambios de aceite y pulverizada.

Localización.

La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, se sujetará a las siguientes condiciones, además de las señaladas en el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS):

1. En ningún caso se podrá utilizar el espacio público (aceras, calzadas, etc.), para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, vulcanizadoras, cambios de aceite y similares.
2. No podrán instalarse a menos de 100,00 metros de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
3. Las lubricadoras y los sitios destinados a cambios de aceite, no podrán localizarse en lugares en donde se determinen como: centros de aglomeración; identifique riesgos al ambiente; en quebradas, rellenos, taludes u otros lugares relacionados con su funcionamiento.

Normas específicas.

Respecto a la capacidad de atención; los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

1. Lavadoras. Mayor a 30 m² de área útil del local.
2. Lubricadoras. Mayor a 30 m² del área útil del local.
3. Mecánica automotriz liviana. 20 m² por vehículo.
4. Mecánica automotriz semipesado. 30 m² por vehículo.
5. Mecánica automotriz pesada. 40 m² por vehículo.
6. Taller automotriz. 50 m² de área útil del local.
7. Mecánica general. 50 m² de área de trabajo.

Las Áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

1. Cambios de aceite. De 20 a 50 m² de área útil del local.
2. Vulcanizadora artesanal. De 20 a 50 m² de área útil del local.
3. Vulcanizadora industrial. Mayor a 50 m² de área útil del local.

Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 m².

Normas mínimas de construcción.

Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras, lavadoras y lubricadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas:

1. **Materiales.** Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
2. **Pisos.** El piso será de hormigón o pavimento, puede ser recubierto con material cerámico antideslizante y de alto tráfico.
3. **Cubiertas.** Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
4. **Rejillas.** El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadas de grasas antes de ser lanzadas a los canales matrices.
5. **Revestimientos.** Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 metros.
6. **Cerramientos.** Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 metros ni mayor de 3,50 metros.
7. **Altura mínima.** La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2,80 metros.

Servicios sanitarios.

Todos los establecimientos, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados. El número de piezas sanitarias estará de acuerdo con la siguiente relación:

1. Hasta 500.00 m² de terreno: un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha con agua caliente.
2. Por cada 500.00 m², en exceso se sumará el número de piezas, indicado en el inciso anterior.

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 metros.

Adecuación o reubicación de establecimientos.

Los establecimientos que funcionan actualmente y no cumplan con las normas de esta sección, tendrán (dos) años de plazo, para su adecuación o reubicación al término del cual, la Autoridad Municipal, previa inspección ratificará su funcionamiento o procederá a aplicar las disposiciones pertinentes.

Protección contra incendio.

Los establecimientos indicados en esta sección, se construirán con materiales contra incendio, se aislarán de las propiedades colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor de 6,00 metros.

Además, cumplirán con las disposiciones pertinentes del Capítulo III. Sección sexta: Protección contra incendios y otros riesgos, de esta normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos de Gualaceo exija en particular.

SECCIÓN DÉCIMA TERCERA. Estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible

Objeto.

La presente normativa regulará los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de las edificaciones destinadas a la comercialización de derivados de petróleo.

Alcance.

Los establecimientos autorizados a operar en el país en el campo de la comercialización de derivados de petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Actividades Hidrocarburíferas (Decreto Ejecutivo 1215 – Registro Oficial N° 265 del 13 de febrero del 2001); el Procedimiento, Autorización, Factibilidad de Nuevos Centros de Distribución (Registro Oficial N° 111 del 29 de octubre del 2013) y la presente Ordenanza.

Clasificación de los establecimientos.

Los establecimientos a que se refiere esta sección se clasifican de la siguiente manera:

1. Gasolineras.
2. Estaciones de servicio.
3. Depósitos y surtidores privados

Definiciones.

A continuación, se exponen las siguientes definiciones:

1. Gasolineras. Establecimiento destinado para la venta al detal de gasolinas, diésel al público en general, suministrándolos directamente a través de surtidores.
2. Estaciones de servicio. Establecimientos que a más de incluir una gasolinera prestan uno o más de los siguientes servicios:
 - a. Lavado.
 - b. Engrasado.
 - c. Cambio de aceites.
 - d. Afinamiento de motores.

- e. Alineación y balanceo.
 - f. Vulcanización al frío.
 - g. Venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos.
 - h. Cualquier otra actividad comercial que preste servicio al automovilista, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
3. Depósitos y surtidores privados. Surtidores de combustible o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Condiciones del terreno.

El terreno propuesto para emplazar un centro de distribución no deberá ser relleno, ni ubicarse a cincuenta (50) metros como mínimo desde el lindero más próximo del terreno a quebradas, ríos, acequias, peñas, acantilados u otros que determinen riesgos como deslaves o desbordamientos.

Los terrenos situados en la zona urbana, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Gasolineras:
 - Frente mínimo del terreno: 40,00 metros.
 - Área mínima del terreno: 1 500,00 m².
2. Estaciones de servicio:
 - Frente mínimo del terreno: 50,00 metros.
 - Área mínima del terreno: 2 000,00 m².

Los terrenos situados en la zona rural, donde vayan a instalarse estaciones de servicio y gasolineras, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Gasolineras:
 - Frente mínimo del terreno: 55,00 metros.
 - Área mínima del terreno: 3 500,00 m².
2. Estaciones de servicio:
 - Frente mínimo del terreno: 55,00 metros.
 - Área mínima del terreno: 4 500,00 m².

Distancias mínimas de localización.

Las distancias especificadas en los siguientes incisos se medirán desde los centros geométricos de los lotes respectivos:

1. A 200,00 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en dos o más niveles y túneles vehiculares.

2. A 150,00 metros de radio a partir del centro geométrico de los redondeles de tráfico.
3. A 200,00 metros de distancia respecto a establecimientos que se encuentren construidos, en construcción o aprobados, tales como: centros educativos, hospitalares, mercados, cines, teatros, estadios, auditorios, centros comerciales, orfanatos, asilos, residencia de persona con capacidades especiales o menores de edad, establecimientos religiosos, centros deportivos, cuarteles, centros de rehabilitación social, etc., los mismos que impliquen concentraciones masivas de personas.
4. A 1 000,00 metros a terminales de almacenamiento y abastecimiento de combustibles líquidos derivados de hidrocarburos y biocombustibles, gas natural, estaciones de bombeo de petróleo y/o sus derivados, plantas envasadoras de Gas Licuado de Petróleo GLP.
5. A 500,00 metros de los centros de acopio que almacenan y expenden Gas Licuado de Petróleo GLP en cilindros a los depósitos de distribución.
6. A 200,00 metros de depósitos destinados para el almacenamiento, distribución y venta de GLP en cilindros al consumidor final.
7. A 500,00 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
8. A 200,00 metros de estaciones o subestaciones eléctricas o líneas aéreas de transmisión de alta tensión.
9. A una distancia no menor de 50,00 metros de los cortes de vías, quebradas y rellenos.
10. A 150,00 metros del cruce o punto de llegada o enlace entre vías colectoras, arteriales y expresas.
11. En los lugares donde las líneas de distribución para servicios particulares o de alumbrado público sean aéreas, éstas deberán ser sustituidas por instalación subterránea hasta una distancia no menor a 20,00 metros de los límites de la gasolinera.
12. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías menores a 15,00 metros de ancho.

Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1: 1000.

Condicionantes y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio.

En relación con la circulación y los accesos se observarán las siguientes disposiciones:

1. Las distancias mínimas entre ejes de accesos y salidas para vehículos serán 15,00 metros en vías arteriales y colectoras.
2. En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas no podrán ser menores a 5,00 metros, ni mayores a 8,00 metros medidos perpendicularmente al eje de estos. En zonas adyacentes a carreteras tendrán un ancho mínimo de 7,00 metros y de 10,00 metros como máximo.

3. En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será como mínimo 12 metros y máximo 15 metros. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
4. El radio de giro mínimo dentro de las estaciones de servicio o gasolineras será de 12,00 metros para vehículos de carga y autobuses; y de 6,00 metros para los demás vehículos.
5. El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a 45° ni menor a 30°. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
6. Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 metros de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3,00 metros del borde de la superficie de rodadura.
7. Toda estación de servicio o gasolineras, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida.
8. En los casos en que una gasolinera o estación de servicio se vaya a construir sobre rellenos éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá un estudio de suelos que se presentarán para la obtención del permiso de construcción.
9. La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores, y deberá tener una pendiente mínima positiva de 1% desde la línea de fábrica.
10. El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y de atención a los usuarios.

Características de los tanques de almacenamiento.

Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas (Acuerdo Ministerial N° 100; Registro Oficial N° 174 del 01 de abril del 2020), el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

1. Los tanques serán subterráneos y protegidos exteriormente contra corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como por las sobrecargas que deben soportar.
2. Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4,00 milímetros para tanques de hasta 5 000 galones y de 6,00 milímetros para tanque entre 5 y 10 000 galones, serán enterrados a una profundidad mínima de 1,00 metro, las excavaciones serán llenadas con material inerte como arena.
3. Si el caso lo requiere de acuerdo con lo que determine el estudio de suelos, los tanques serán ubicados dentro de una caja formados por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
4. El borde superior de los tanques quedará a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular. En

casos especiales cuando se demuestre que el diseño de los tanques puede soportar cargas producidas por el tránsito, se podrá autorizar su instalación, sin necesidad de ajustarse a las normas antes descritas.

5. No se permitirá la instalación de tanques bajo calzada, ni en los subsuelos de los edificios.
6. La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6,00 metros como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5,00 metros de toda clase de edificación propia del establecimiento.
7. Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0,50 metros del suelo.
8. La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5,00 metros a cualquier edificio.
9. Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4,00 metros sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.). El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 milímetros introducidos en el mismo.

Islas de surtidores.

En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

1. Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima sobre el pavimento de 0,15 metros y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
2. Deberán situarse a una distancia mínima de 6,00 metros contados a partir de la línea de fábrica, y a 10,00 metros de los linderos del terreno.
3. Deberán situarse a una distancia mínima de 6,00 metros de la zona de administración, y a 3,00 metros del área para tanques.
4. Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor deberá disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base de este, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 °C o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.
5. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
6. Las zonas adyacentes a los surtidores o grupos de surtidores donde se detienen los vehículos para su servicio, estarán provistas de una cubierta (marquesina) cuya altura mínima será de 4.50 m. desde el nivel de piso acabado al cielo raso, la isla con su cubierta

será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación del suelo.

7. Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6,00 metros y de 8,00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.
8. Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deberán ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, debiendo prevalecer las normas de diseño de gasolineras. De preferencia estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.
9. Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4,20 metros, medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Redes de drenaje.

Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 milímetros y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 milímetros, medidos desde la generatriz superior de la tubería.
2. La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.
3. La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal, o en su defecto se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
4. Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo que se depurarán mediante separador de grasas, y, por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.
5. Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases o serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tubería serán herméticas.

Instalación de bocas para llenado.

Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

1. Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro (4 pulgadas) y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.

2. Su instalación deberá situarse de tal manera que los edificios vecinos y de sus propias edificaciones, queden protegidos de cualquier derrame, y estarán ubicadas mínimo a 5,00 metros.
3. Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo con el tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:
 - Azul: Gasolina extra,
 - Blanca: Gasolina súper,
 - Amarillo: Diesel 1 y 2.
4. Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

Instalaciones mecánicas.

El diseño de las instalaciones mecánicas se lo realizará de acuerdo con las mejores prácticas de ingeniería en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, normativa y normas establecidas por:

- American Petroleum Institute API. USA;
- Liquid Petroleum Transportation Pipe System ANSI B31.4
- Normativa ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación:

1. Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de poliéster reforzado con fibra de vidrio.

Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicios, deberán sujetarse a las siguientes normas:

1. La acometida eléctrica se hará de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro adecuado para el calibre y número de conductores y tendrá una altura no menor de 6,00 metros desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reverso metálico; y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro que el ducto en mención.
2. El tablero de medidores será sólidamente puesto a tierra por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de los medidores de acuerdo con los requerimientos del local y normativa de la Empresa Eléctrica Regional Centros Sur C.A.
3. Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de paso a prueba de: tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P.) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores de las bombas, se usarán sellos a prueba de

explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada. Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.

4. Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan al área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
5. Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5,00 metros de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.
6. El interruptor principal se instalará en la parte posterior del edificio, protegido por un panel de hierro.
7. Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.

8. Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.
9. Las lámparas utilizadas para la iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3,00 metros de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.
10. Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de CONELEC; ARCONEL; Empresa Eléctrica; National Electric CODE (USA) y American Petroleum Institute API (USA).
11. En general las instalaciones y construcciones de la gasolinera deberán cumplir con las distancias mínimas de seguridad establecidas para el efecto por el organismo regulador competente.

Servicios.

Todas las gasolineras y estaciones de servicio, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

1. Servicios Higiénicos para clientes y público:
 - Un inodoro, un urinario y un lavamanos, para hombres.
 - Un inodoro, un lavamanos para mujeres.Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.
2. Servicios Higiénicos para empleados: Un inodoro, un urinario, un lavamanos y ducha con agua caliente y vestidor con canceles.
3. Surtidores de agua, con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
4. Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.

5. Se recomienda la existencia de por lo menos un teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento de la gasolinera, para facilitar las llamadas de auxilio en casos de emergencia y gabinetes de primeros auxilios debidamente abastecidos.
6. Se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5,00 metros de los depósitos de combustible o materiales inflamables.
7. Se permitirá el funcionamiento de una cafetería, siempre y cuando se construya a una distancia de 10,00 metros de cualquier instalación destinada a la descarga de combustibles y a 20,00 metros del surtidor más cercano.

Lavado y lubricado.

El servicio de lavado y lubricado debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

1. Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubiertas de altura mínima necesaria para evitar la emanación de residuos a la atmósfera, en el caso de adosamientos deberá contar con muros de protección perimetrales.
2. Los cajones destinados a estos servicios deben tener como medidas mínimas 4,00 metros de ancho por 9,00 metros de fondo y altura de 5,20 metros para automóviles y camiones.
3. Todos los muros y mampara deben estar recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2,50 metros.
4. Las aguas recolectadas en estas zonas deberán pasar por un sistema eliminado de arenas, grasas y aceites, antes de continuar hacia la red interna de drenaje. Se instalará un sistema de arenero y trampa de grasas por un cajón lavado y engrasado.
5. Toda el área de estos servicios, será pavimentada con materiales antideslizantes, impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a lo dispuesto anteriormente para las gasolineras.
6. Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
7. Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6,00 metros de los tubos de ventilación, bocas de llenado y surtidores.

Protección ambiental.

En cuanto a la protección ambiental, las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Informe favorable de la Unidad de Gestión Ambiental.
2. Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustible en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.

3. Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
4. Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectadas en tanques adecuadamente cerrados con tapas, dispuestos a los respectivos distribuidores de combustible y lubricantes.
5. Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.
6. En caso de existir fuentes generadoras de ruido (compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.) las áreas donde se ubiquen las mismas deberán ser aisladas acústicamente.

De las normas de seguridad.

Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de protección contra incendios que constan en el Capítulo III. Sección Sexta. Protección contra incendios y otros riesgos, de la presente Ordenanza y se sujetarán a las disposiciones que a continuación se detallan:

1. Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
 - Fecha de construcción.
 - Constructor.
 - Espesor de la plancha.
 - Capacidad total.
2. Junto a los tanques de almacenamiento se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente por medio de sistemas electrónicos o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
3. Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición de este.
4. Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 KVA, rayos X, ultrasonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno.
5. En los puntos de llenado de tanque habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso que de esto ocurra todo lo contenido vaya al tanque.
6. Si la interrupción de tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques; si se abandonare el uso definitivo de cualquiera de los tanques, se procederá a llenarlo con una sustancia no inflamable, debiendo además notificar a la Unidad de Gestión Ambiental.

7. Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
8. Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
9. Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad que cierren el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
10. El equipo electrónico, las guías y lámparas que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares deberán ser a prueba de explosión.
11. El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisterna 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.
12. En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
13. Los residuos de aceites que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores, deben almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
14. Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible.
15. El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisterna debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisterna deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos.
16. Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
17. Se prohíbe el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
18. Si no existe un hidrante a menos de 100.00 m. de la estación de servicio o gasolinera, se deberá instalar uno como mínimo. Deberá suministrar un caudal mínimo de 1.000 litros por minuto y una presión mínima de 1,5 bares. Si el hidrante no se puede abastecer de la red local, se deberá disponer de una cisterna con un depósito de reserva para incendios, que contará con una bomba de impulsión que se pondrá en marcha automáticamente al conectarse una manguera, suministrará un caudal establecido anteriormente y con una duración de 30 minutos.
19. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores.

20. Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.
21. En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 607 (Características de los tanques de almacenamiento) de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques móviles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos.

Centros de acopio de GLP (gas licuado de petróleo).

Se considera para la presente Ordenanza como centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayor a 3000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilos. Estas instalaciones deberán cumplir con lo dispuesto en la presente normativa respecto a las distancias mínimas para la localización de gasolineras y estaciones de servicio y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

1. Estos locales deberán estar construidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP en el área de almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas.
2. Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
3. Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, toma corrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1,50 metros sobre el nivel del piso.
4. La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.
5. El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros, será horizontal y conveniente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.
6. El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m^3 de volumen encerrado se disponga de $0.072\ m^2$ para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.
7. Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
8. Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, parqueaderos y demás dependencias, así como de los predios vecinos.
9. Deberán contar con un extintor de 15 Kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 Kg. de GLP almacenados.

10. En caso de que el área de almacenamiento esté situada en alguno de los linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 metros.
11. El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2000 m².
12. En los centros de acopio de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
 - PROHIBIDO FUMAR
 - PELIGRO GAS INFLAMABLE
 - PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

Depósitos de distribución de GLP (gas licuado de petróleo).

Los depósitos de distribución de GLP contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.

1. Las áreas de almacenamiento se asentará en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
2. Estarán dotados como mínimo de 3 extintores de polvo químico de 5 Kg. de capacidad cada uno.
3. Estos locales serán construidos con materiales incombustibles. Los pisos serán completamente horizontales, de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, y otros.
4. El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 150 m² y una altura mínima de 2,40 metros.
5. Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.
6. En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
 - PROHIBIDO FUMAR
 - PELIGRO GAS INFLAMABLE
 - PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

Instalaciones centralizadas de GLP (gas licuado de petróleo).

En el caso de implementar una instalación centralizada de gas licuado de petróleo (GLP) se usarán tanques fijos de gas, debiendo cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Deberán ubicarse en la parte externa de los edificios, en un lugar exclusivo para este fin.
2. El lugar deberá garantizar el máximo de seguridad, suficiente ventilación, fácil acceso, y se observarán las distancias de seguridad correspondientes.
3. El área de almacenamiento será de material no inflamable, y en radio mínimo de 3,00 metros no existirán materiales de fácil combustión.

4. Se tomarán las debidas medidas de seguridad, colocando en las proximidades de la instalación un extintor de polvo químico seco de por lo menos 10 Kg. de capacidad y un letrero con la leyenda “PELIGRO GAS INFLAMABLE”.
5. No se podrá instalar tanques de GLP en sótanos, ni en pisos altos o azoteas en los que exista construcción habitada por debajo.
6. Los tanques fijos horizontales serán colocados sobre bases de hormigón y mampostería sólida, capaces de resistir el peso del tanque lleno de agua. En el caso de tanques subterráneos, éstos deben colocarse a nivel, sobre una fundación de tierra firme y rodeados de tierra o arena firmemente apisonada.
7. Se fijarán a su base para garantizar su estabilidad y seguridad, permitiendo la libre dilatación sin causar excesiva concentración de esfuerzos.
8. Estarán apoyados por lo menos en dos puntos, debiendo protegerse las áreas de contacto de la corrosión.
9. Pueden estar provistos de monturas de acero diseñadas para el montaje sobre bases de hormigón, con la base superior plana o instalarse directamente sobre bases de hormigón que se ajusten a su contorno.
10. Contarán con una adecuada conexión a tierra por las descargas de electricidad estática.
11. Serán de color blanco para evitar la corrosión y proporcionar una protección reflectora del calor.
12. Todo tanque estará provisto de dos medidores de nivel de líquido con sistemas diferentes e independientes, válvulas de seguridad, manómetros y termómetros.
13. Deberán tener junto a la salida un regulador de presión que permita controlar que la presión en la línea no sobrepase de 1,5Kg/cm².
14. La capacidad individual de los tanques cilíndricos no será superior a 220.00 m³ de agua, pudiendo instalarse grupos de hasta 6 tanques. La separación mínima entre tanques será igual a 1/4 de la suma de sus diámetros de igual manera será la separación entre grupos de tanques.

Tuberías y accesorios: Las tuberías y accesorios se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Las tuberías cuyo diámetro nominal alcance hasta 1,27 centímetros serán de cobre tipo K o L, bronce o acero sin costura. Las de diámetro superior a 1,27 centímetros serán de acero sin costura y para soportar altas presiones de trabajo.
2. Las tuberías serán soldadas con suelda autógena o eléctrica y por personal calificado.
3. Las conexiones de las tuberías y accesorios serán hechas con el empleo de suelda fuerte de materia de fusión sobre los 540 °C y/o mediante conexiones de acero forjado.
4. Cuando las tuberías deban ir enterradas, éstas se colocarán a profundidades mínimas comprendidas entre los 0,40 metros y 0,70 metros debiendo estar protegidas convenientemente para evitar la corrosión, cubriendolas con arena dulce por lo menos en un espesor de 0,10 metros. Sobre la arena de cobertura se colocará arena de ladrillos o una malla de hierro galvanizado para efectos de señalización.

5. Las tuberías de GLP se instalarán a una distancia de por lo menos 0,50 metros de las instalaciones de agua potable, de energía eléctrica o de teléfonos que tengan un recorrido paralelo a dichas tuberías. En los cruces de las tuberías de GLP y las de agua, éstas deberán estar ubicadas por lo menos a 0,20 metros debajo de las primeras.
6. En los tramos largos de tubería situados entre dos válvulas de bloqueo, se colocarán válvulas de seguridad calibradas para descargar a la presión de diseño de la tubería.
7. Se recomienda utilizar la mínima cantidad posible de empates y conexiones para evitar el riesgo de escapes.
8. Las redes externas no podrán pasar por ductos para aire y desperdicios, chimeneas, pozos para ascensores, reservorios de agua, canalizaciones y compartimentos sin suficiente ventilación.
9. Las tuberías podrán ser cubiertas por materiales de albañilería, solamente después de haber sido sometidas a las respectivas pruebas.

SECCIÓN DÉCIMA CUARTA. Estacionamientos y edificios de estacionamientos

Alcance.

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos, deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

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:

- a. Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- b. Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- c. Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de 2 y 3 ejes.
- d. Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tractocamión con semi remolque o remolque.

Los sistemas de estacionamientos de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

- a. Estacionamientos dentro del lote para la vivienda.
- b. Estacionamientos en la vía pública.
- c. Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios).

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 el Capítulo II. Sección tercera: Diseño vial, de la presente Ordenanza. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

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 metros 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 metros.

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 horizontal y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 y 2 240.

Entradas y Salidas.

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Zona de transición. Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3.50m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones.
2. Número de carriles. Los carriles para entradas o salidas de vehículos serán de (2) dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.
3. Anchos mínimos de carriles. Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 15 centímetros de base x 15 centímetros de altura, perfectamente señalados, con un ancho mínimo útil de 2,50 metros por carril y una banda independiente para peatones.

4. Señal de alarma luminosa. Toda edificación que al interior del predio tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.
5. Uso de retiros. Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse en los siguientes casos:
 - A nivel de planta baja, con espacios de estacionamientos cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro, solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación.
 - A nivel de subsuelo, con espacios de estacionamientos ni circulares de vehículos en los retiros con frente a las vías principales de la ciudad. Sólo podrá utilizarse en casos excepcionales debidamente autorizados por la Dirección de Planificación.

Circulaciones para vehículos.

Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los establecimientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

1. Circulaciones vehiculares. Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15 %, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2,50 metros en las rectas y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18 % en tramos cortos no mayores de 6,00 metros de longitud, siempre y cuando se atenúen las pendientes en los empalmes con rampas no mayores al 9 % en una longitud mínima de 2,40 metros.

El radio de curvatura mínimo medio al eje de la rampa, será de 4,50 metros. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 6%. Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 metros x 0,15 metros sin aristas vivas. Altura máxima de edificación con rampas: no podrán exceder los siete pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

2. Dimensiones para rampas helicoidales. Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior) 7,50 metros. Ancho mínimo del carril interior 3,50 metros. Ancho mínimo del carril exterior 3,20 metros. Sobre elevación máxima: 0,1 m/m Altura mínima de guarniciones centrales y laterales 0,15 metros. Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 metros en recta y 0,50 metros en curvas. En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los vehículos es conveniente que se efectúe contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

Protecciones en los puestos.

Los puestos de estacionamientos públicos deberán disponer de topes de 0,15 metros de alto, separados 0,80 metros del límite de este. Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0,15 metros de alto, a una distancia mínima de 1,20 metros cuando existan antepechos o muros frontales.

Circulaciones peatonales.

En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores los mismos que deberán cumplir las especificaciones relacionadas a ascensores y escaleras de esta normativa, cuando el edificio tenga más de tres plantas incluyendo la planta baja.

Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos en estacionamientos públicos.

Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles y deberán tener una longitud mínima de 6,00 metros y un ancho no menor de 1,20 metros. El piso terminado estará elevado 15 centímetros sobre el nivel de tales carriles.

Casetas de control.

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

Altura libre mínima.

Las construcciones para estacionamientos públicos tendrán una altura libre mínima de 2,30 metros medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura será de 2,20 metros.

Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos.

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según la forma de colocación de estos, de acuerdo con la tabla que se indica a continuación.

Tabla 38 Dimensiones mínimas para estacionamientos.

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA ESTACIONAMIENTOS				
ESTACIONAMIENTO	A (m)	B (m)	C (m)	ÁREA DE VEHÍCULOS (m ²)
En 45°	3,40	5,00	3,30	28,20
En 30°	5,00	4,30	3,30	34,00
En 60°	2,70	5,50	6,00	28,00
En 90°	2,30	5,00	6,00	25.30
En paralelo	6,00	2,40	3,30	34,20

Anchos mínimos de puestos de estacionamientos.

Según la ubicación de los puestos de espaciamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por la siguiente tabla:

Tabla 39 Anchos mínimos para puestos de estacionamiento

ANCHOS MÍNIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS	
LUGAR DE EMPLAZAMIENTO PARA AUTOMÓVILES NORMALES.	DIMENSIONES (m)
Abierto para todos los lados o contra un obstáculo.	5,00 x 2,30
Con pared en uno de los lados.	5,00 x 2,60
Con pared de ambos lados (box).	5,00 x 2,80
Personas con discapacidad.	5,00 x 3,50

Colocación de vehículos en fila.

En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Protecciones.

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

Circulaciones para vehículos.

Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15 %, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3,00m en la recta y de 3,50 metros en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18 %, en tramos cortos no mayores de 5 metros de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50 metros.

Señalización.

Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, la cual deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color amarillo y negro:

1. Altura máxima permisible.
2. Entradas y salidas de vehículos.
3. Casetas de control.
4. Sentido de circulaciones y rampas.
5. Pasos peatonales.
6. Divisiones entre puestos de estacionamiento.

7. Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
8. Nivel, número de piso y número del puesto.

Ventilación.

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

1. Ventilación natural. - El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del área del piso correspondiente.
2. Ventilación mecánica. - Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos. El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, juntamente con los planos generales de la edificación.

Servicios sanitarios.

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público:

1. Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: 1 Inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario y vestuarios con ducha y canceles.
2. Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo con la siguiente relación:
 - Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres.
 - Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.
3. Se considerará además la localización de servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público.

Los estacionamientos de servicio privado cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

Estacionamiento en terrenos baldíos.

Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Estacionamientos fuera del predio.

Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levante la construcción, podrán hacerlo en otro, situado a una distancia máxima de trescientos metros (300 m.) medidos desde el acceso principal del edificio. Esta norma se aplicará únicamente en el caso de que el terreno fuera de propiedad del o de los dueños del edificio.

Protección contra incendios.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en el Capítulo III. Sección Sexta. Protección contra incendios y demás normas exigidas por el Cuerpo de Bomberos del cantón Gualaceo.

SECCIÓN DÉCIMA QUINTA. Edificios destinados al culto**Alcance.**

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en el Capítulo IV. Sección octava: Salas de espectáculos de la presente Ordenanza.

Área de la sala.

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

Volumen de aire.

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m³ de aire por asistente.

Altura libre mínima.

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel del piso al cielo raso, no será menor a 3,00 metros libres.

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.

Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos por área útil de edificaciones destinados a culto se calculará de acuerdo con lo especificado en el Capítulo IV. Sección décima cuarta: Estacionamientos y edificios de estacionamientos de esta Ordenanza.

SECCIÓN DÉCIMA SEXTA. Cementerios, criptas, salas de velación y funerarias

Calidad espacial.

Todos los locales funerarios (cementerios, criptas, salas de velación y funerarias) deberán tener ventilación equivalente al 30 % de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III. Sección segunda: Iluminación y ventilación de locales.

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 metros de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2.00 metros de altura, que permita aislarlo del exterior.

Retiros.

Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10,00 metros en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Circulación.

Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes. Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

Tabla 40 Secciones en circulaciones en cementerios.

SECCIONES EN CIRCULACIONES EN CEMENTERIOS	
TIPO DE CIRCULACIÓN	SECCIÓN (m)
Circulaciones interiores en mausoleos familiares	1,80
Circulaciones entre tumbas	1,80
Circulaciones entre columbarios	1,80
Circulaciones entre nichos de inhumación	2,60
Circulación entre sectores	2,60
Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino	1,20
Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional	8,00 (*)

(*): 5,00 metros de calzada y 1,50 metros de veredas a cada lado.

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 metros. Las tumbas no pueden distar más de 60,00 metros de la vía peatonal más cercana.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III. Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores.

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 tanatopraxias, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

Zona administrativa.

La zona administrativa contará con:

1. Gerencia: 6,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 metros.
2. Archivo: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2,00 metros.
3. Secretaría–espera: 18,00 m² de área de construcción.
4. Servicios sanitarios: 2,40 m² de área de construcción.

Zona de comercio funeral – servicios opcionales.

La zona de comercio funeral y serviciosopcionales dispondrá de:

1. Venta de cofres: 16,00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3,00 metros.
2. Venta de flores: 7,80m².
3. Venta de lápidas: 7,80 m².
4. Servicios opcionales:
 - Crematorio
 - Depósito de jardinería
 - Vivero

- Comedor de empleados del cementerio
- Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

Zona de velación y afines.

La zona de velación y afines estará conformada por:

1. Sala de velación: 60,00 m² de área de construcción, la altura mínima será de 3,50 metros.
2. Sala de descanso: 9,60 m² de área de construcción.
3. Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopraxia): 9,00 m². de área de construcción, el lado mínimo será de 3,00 metros.

Zona de inhumaciones.

La zona de inhumaciones estará conformada por:

1. Criptas.

Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2,60 metros de ancho.

2. Nichos destinados a inhumación.

- Adultos: Ancho de 0,70 metros x 0,65 metros de alto y 2,10 metros de profundidad (medidas internas).
- Niños: Ancho de 0,70 metros x 0,65 metros de alto y 1,60 metros de profundidad (medidas internas).
- Nichos para exhumación Ancho de 0,70 metros x 0,65 metros de alto y 0,70 metros de profundidad. Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.

3. Columbarios: Ancho de 0,40 metros x 0,40 metros de alto y 0,40 metros de profundidad.

4. Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2,00 metros 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 metros entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0,40 metros por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior. Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otro, separados con planchas de hormigón selladas herméticamente. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 metros libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 5,00 centímetros cada una.

5. Osarios: Ancho de 2,00 metros x 2,00 metros y 10,00 metros de profundidad.
6. Fosas comunes: El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

Equipamiento para tanatopraxias.

El equipamiento para tanatopraxias estará conformada por:

1. Sala tanatopraxia: 30,00 m² de área de construcción, deberá tener 5 metros de lado mínimo.
2. Equipamiento: Lavabo, mesa para tanatopraxias, horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas, vestidor, servicios sanitarios. Espacio para depósito de desechos metálicos y de maderas.
3. Antesala de la sala de exhumaciones: 9,00 m² de área de construcción.

Zona de servicios.

La zona de servicios sanitarios estará conformada por:

- a. Baterías Sanitarias: 27,00 m² de área de construcción, bodegas. Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida de acuerdo con lo establecido en esta normativa.

La zona de servicios espacio para cafetería

- a. Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres: 4,40 m² por cada 60,00 m² de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección primera: Artículo 325 (Baños).

La zona para empleados contará dispondrá de:

- a. Baterías sanitarias: 27,00 m² de área de construcción.
- b. Vestidores y duchas: 27,00 m² de área de construcción.
- c. Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12,00 m² de área de construcción.

Zona de estacionamientos.

El número de puestos de estacionamiento para cementerios, se calculará de acuerdo con lo especificado en el Capítulo IV, Sección Décima Tercera de esta Ordenanza y demás disposiciones relacionadas.

Zona para capilla.

Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para ritos de índole religiosa.

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.

Ubicación y accesibilidad de salas de velación y funerarias.

Debe tener accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.

En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos una empresa funeraria privada, municipal o comunitaria.

Las funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo con el cuadro de uso del suelo y a las normas y regulaciones sanitarias establecidas por el Ministerio de Salud. Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local.

Circulación.

Corredores amplios de 1,80 metros, que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuorio en sus hombros. Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado. Se considerará además lo establecido en la Capítulo III, Sección tercera: Circulaciones interiores y exteriores de esta Ordenanza.

Calidad espacial.

Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia jardineados.

Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA. Circos y ferias con aparatos mecánicos**Protecciones.**

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

Servicios sanitarios.

Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Primeros auxilios.

Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso, y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 metros.

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 del cantón Gualaceo.

SECCIÓN DÉCIMA OCTAVA. Edificaciones de transporte, accesos y movilización en edificaciones de transporte

Alcance.

Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte (Referencia NTE INEN 2292:2010). La norma se aplica en espacios públicos privados, en áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Los diferentes tipos de transporte (terrestre, aéreo, acuático).

Deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico. Se considerará lo establecido en la NTE INEN 2292.

Requisitos específicos transporte terrestre.

Andenes. Éstos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1,80 metros por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.

Señalización. - Ver NTE INEN 2 239. En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo con los siguientes requisitos:

En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.

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

SECCIÓN DÉCIMA NOVENA. Edificaciones en áreas históricas

Intervenciones de conservación.

Todas las edificaciones con protección total o parcial, podrán ser objeto según el caso, de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que, sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la reutilización de sus espacios. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda se regirán, además de las disposiciones de esta sección.

Componentes sujetos a conservación.

En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

1. Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.
2. Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.
3. Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entrepisos, cubiertas, arquerías, bóvedas, cielo-rasos, armaduras, dinteles y zócalos.
4. Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.
5. Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

Intervenciones de recuperación.

Las edificaciones con protección total, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos impropios, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se hubiere perdido partes de la edificación.

Las edificaciones con protección parcial, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración o de rehabilitación, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde sea pertinente. También puede agregarse edificación nueva complementaria, siempre y cuando se logre integración con lo existente y no se ocasione alteración tipológica de la edificación.

Intervenciones de restauración.

Son intervenciones que implican una operación global o parcial de un conjunto o de una individualidad de valor histórico, que tiene como fin el preservar y revelar valores estéticos e históricos de monumentos y, se basa en el respeto de la sustancia antigua de los documentos auténticos, pero ella termina donde comienza la hipótesis. De allí en adelante, cualquier trabajo complementario reconocido como indispensable, respetará la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestra época.

Intervenciones de rehabilitación.

Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua, a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.
2. Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad.
3. Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda.
4. La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entrepisos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y no sobrepasará el nivel del cumbre. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.
5. No se podrá modificar la altura de entrepisos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.
6. Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0,30 metros.
7. Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tiene otros materiales.
8. No se podrán modificar las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original; o sea resultado de una propuesta técnica que lo justifique.
9. Se prohíben recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica o a las texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas o muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones o áreas históricas los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato.
10. Las fachadas deberán recuperar sus características, morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustres, antepechos y resaltes. En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia a las predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipologías arquitectónicas similares.
11. En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente.

12. La consolidación de muros de adobe o tapial, podrá realizarse únicamente con materiales de tierra cruda o cocida, piedra o madera. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:
 - a. Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas; siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.
 - b. Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones; y, las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los informes necesarios para sustentar las propuestas.

Altura de edificación.

En las áreas históricas patrimoniales la altura máxima será la que determine la zonificación asignada y se tomará como referencia la altura del entorno inmediato al sector donde se ubica.

Edificaciones que amenacen ruina.

Las edificaciones que amenacen ruina o que deban ser reemplazadas, podrán ser objeto de derrocamiento parcial o total según sea el caso, para lo cual previamente el propietario presentará una solicitud al GAD Municipal del cantón Gualaceo, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado. Cuando la edificación que amenaza ruina forma parte del inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales, el único organismo que podrá autorizar su demolición parcial o total será el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), en base al informe técnico de La Dirección de Planificación.

Nuevas edificaciones.

Cuando una edificación inventariada ha sido derrocada con autorización del INPC, se autorizará la construcción de una nueva edificación, previo informe de la Dirección de Planificación y en tanto la propuesta presentada garantice su integración al entorno urbano.

Obras de mantenimiento.

Las obras de mantenimiento de las edificaciones de las áreas históricas, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios sean estos personas naturales o jurídicas de derecho privado y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

Pintura.

El mantenimiento de la pintura en fachada deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el área urbana del cantón Gualaceo.

La pintura en fachadas, elementos de carpintería o herrería en las áreas históricas, será justificada con criterios de composición cromática por inmueble, e integrados por sectores urbanos y con referencias históricas de uso de color obtenidas con calas.

En el centro histórico de la ciudad de Gualaceo y en los núcleos urbanos de las parroquias rurales donde existan bienes patrimoniales se procederá con planes de recuperación del color.

Puertas, ventanas y balcones.

Las puertas y ventanas de edificaciones en áreas históricas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. Las puertas metálicas enrollables caladas podrán ser utilizadas como primera puerta y vistas desde el exterior previo informe favorable de su diseño por parte de la Dirección de Planificación.
2. Si el uso de puertas metálicas enrollables llenas es imprescindible por razones de seguridad, se utilizarán como segunda puerta o tras puerta, debiendo en este caso colocarse una primera puerta, batible o desmontable, acorde con las características del inmueble y su entorno.
3. Las excepciones a esta norma y que expresamente deberán ser aprobadas por el INPC estarán condicionadas a propuestas alternativas que signifiquen aporte como solución arquitectónica o que sean parte de un proyecto institucional que responda a razones de especial requerimiento funcional o técnico, sustentadas con los necesarios informes.
4. En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:
 - a. Ventanas sin ningún elemento adicional, que facilite la exhibición permanente de artículos. Cubre ventanas desmontables de madera hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y,
 - b. Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables.
5. No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios.

Lonas y marquesinas.

En las áreas históricas se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujetaciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros. Serán reversibles y de considerarlo necesario, el GAD Municipal del cantón Gualaceo podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0,20 metros antes del borde de acera. Esta disposición es aplicable para todas las áreas urbanas del cantón Gualaceo.

Normas para nuevas edificaciones.

Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas (Centro Histórico) y núcleos históricos parroquiales deberán cumplir con las siguientes normas:

1. Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechedado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.
2. Se respetará la tipología de patios existentes. Se establece como mínimo, un área abierta de veinticuatro metros cuadrados y dimensiones de seis por cuatro metros, fuera de galerías, las mismas que deberán tener por lo menos un metro veinte centímetros de ancho.
3. Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán los aleros. Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no admitiesen cumplir con esta disposición, se aceptarán dimensiones que en ningún caso uno de sus lados sea inferior a tres metros y área mínima de doce metros cuadrados.
4. La ubicación de bloques de escaleras no deberá afectar la estructura tipológica ni las fachadas del inmueble.
5. Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a los costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de un metro ochenta centímetros.
6. El diseño de fachadas de nueva edificación integrada a conjuntos históricos se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto, así también tendrá como referencias de proyecto las líneas de entrepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar, las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo.
7. Así mismo, se tomará como referente del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración deberán estar fehacientemente sustentadas y conceptualmente apoyadas para que constituyan un nuevo aporte de la arquitectura de integración.
8. Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales, en concordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.
9. La altura de planta baja, a no ser por razones de las pendientes del terreno, no será menor a la altura de los otros pisos.
10. Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. El tramo mínimo entre medianera y vano será de ochenta centímetros. La distancia mínima entre vano y alero o cornisa será también de ochenta centímetros. Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho un metro ochenta centímetros; altura dos metros cincuenta centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de sesenta centímetros. Siempre la altura neta de ventana tipo vitrina debe ser mayor que el ancho con por lo menos cincuenta centímetros con el propósito de mantener la verticalidad de vanos.
11. No se permiten los volados de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de ochenta centímetros. Cuando la edificación contemplé

aleros, el volado de éstos será de cincuenta y cinco centímetros como mínimo y de ochenta centímetros como máximo, excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente cuya característica original presente dimensiones diferentes. Deberán contar con canales para recolección de aguas lluvias.

12. Todos los elementos sobresalidos de fachada a más de cumplir con las especificaciones anteriores, serán inferiores en por lo menos veinte centímetros al ancho de la acera; y,
13. La composición volumétrica en general y de fachadas y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Administrativo (COA), Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPLAFIP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y demás normas legales conexas aplicables a la materia.

SEGUNDA. En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia del PUGS y que estén construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas. Igual tratamiento, tendrán las urbanizaciones hasta un año antes de la vigencia del PUGS y que todavía no se han construido. Para este caso contaran con un año desde la aprobación del PUGS para iniciar obras y culminarlas de lo contrario se caducará la licencia urbanística o permiso de construcción.

TERCERA. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo a fin de impulsar la sana convivencia y el mejoramiento de la calidad de vida de la población en la jurisdicción cantonal, priorizara el gasto social, estableciendo un orden de ejecución de obras, adquisición de bienes y provisión de servicios; observando además la debida continuidad, en procura de los fines y objetivos previsto en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Gualaceo con base en las evaluaciones periódicas que se realicen. El presupuesto del GAD deberá proveer el 10% de sus ingresos no tributarios para el financiamiento y ejecución de programas sociales para la atención de los grupos prioritarios, conforme el Art. 249 del COOTAD.

CUARTA. En caso de duda en la aplicación de la normativa se regirán tanto al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial como al Plan de Uso y Gestión del Suelo, entregados como producto para aclarar su aplicación, así como lo contenido dentro de esta normativa.

QUINTA. La Dirección de Planificación y los demás departamentos e instancias municipales involucradas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo, procederán a dar cumplimiento obligatorio de las disposiciones emanadas mediante acuerdos ministeriales, resoluciones, directrices y más orientaciones, relacionadas con el ordenamiento territorial y la gestión del suelo emitidas desde el Estado; para ello, la Dirección de Planificación en coordinación con los departamentos competentes, realizarán procesos de capacitación y divulgación de tales disposiciones a los demás departamentos e instancias municipales.

SEXTA. Una vez aprobada la presente Ordenanza, los Gobiernos Autónomos Descentralizados tanto Cantonal como Parroquiales Rurales del cantón Gualaceo, como parte de su planificación

territorial acogerán las determinaciones establecidas en la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUALACEO en sus instrumentos de planificación en lo referente al uso y ocupación del suelo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Aquellas actividades económicas que se contraponen a las disposiciones de la presente Ordenanza en lo referente al uso del suelo, tendrán un plazo no mayor a DOS años, contados a partir de su publicación en el Registro Oficial, para su reubicación y ajustarse a las determinaciones de las normativas vigentes, siempre y cuando estas cumplan con las normativas ambientales nacionales y locales vigentes relativas a la descarga de efluentes, suelo, fuentes fijas, calidad de aire, ruido y vibraciones; y, a las relativas a la seguridad y prevención de incendios. En el caso de que estas no cumplan con estas normativas, no se otorgará la renovación anual del permiso de uso de suelo en este periodo de tiempo.

Para la verificación de su cumplimiento, el propietario deberá presentar un cronograma valorado de desimplantación del lugar donde se encuentran asentados, cuyo cumplimiento será verificado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo como requisito obligatorio para el otorgamiento del permiso de uso de suelo temporal durante los DOS años a los que se refiere esta disposición.

Caso contrario, estas deberán reconvertir sus actividades económicas a las compatibles con la zona donde se asientan conforme al PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUALACEO.

SEGUNDA. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gualaceo, en el término de treinta (30) días contados a partir de la fecha de publicación de la presente Ordenanza en el Registro Oficial, remitirá oficialmente la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia el PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales del cantón Gualaceo.

TERCERA. La Dirección de Planificación, en el plazo máximo de 1 año contado a partir de la publicación en el Registro Oficial de la presente Ordenanza, iniciará la elaboración de los planes urbanísticos complementarios que se detallan en la memoria técnica del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CUARTA: El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gualaceo, en un plazo máximo de 3 meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza emitirá la “ORDENANZA QUE DETERMINA LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS DE USO DE SUELO Y EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN GUALACEO, CÁLCULO DEL VALOR Y PROCEDIMIENTO DE COBRO”

QUINTA: El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Gualaceo, en un plazo máximo de 6 meses contados a partir de la fecha de publicación de la presente ordenanza emitirá la “ORDENANZA QUE REGULA LAS INTERVENCIONES EN LOS BIENES PATRIMONIALES DEL CANTÓN GUALACEO”

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. Deróguense todas las normas de igual o menor jerarquía expedidas por el Concejo Municipal del Cantón Gualaceo que contengan el mismo ámbito de aplicación, se refieran a la

misma materia o se contrapongan a la aplicación del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, y a la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA: Los anexos están conformados por los Fichas de Planeamiento Urbanístico, Usos de Suelo, Codificación y los Mapas de Ordenamiento, que son parte integral de la presente Ordenanza, las cuales se adjuntan a esta normativa.

SEGUNDA: La presente Ordenanza, entrará en vigor a partir de su publicación en el Registro Oficial, la cual además será publicada en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Gualaceo y la Página Web Institucional www.gualaceo.gob.ec

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Gualaceo, a los 06 días del mes de noviembre del año dos mil veinte y cuatro.



Abg. Marco Tapia Jara



Abg. Martha Padilla Padilla

ALCALDE DEL CANTÓN

SECRETARIA DEL I. CONCEJO

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita secretaria del Gobierno Municipal del cantón Gualaceo, certifica: Que, la “ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIÓN LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY”.que antecede, fue conocido, discutido y aprobado por el Ilustre Concejo cantonal de Gualaceo en las sesiones extraordinarias martes 05 y miércoles 06 de noviembre de 2024, en primer y segundo debate respectivamente.

Gualaceo, noviembre 06 de 2024.

Lo Certifico. -



Abg. Martha Padilla Padilla

SECRETARIA DEL I. CONCEJO

En la ciudad de Gualaceo, a los 13 días del mes de noviembre del dos mil veinte y cuatro, a las nueve horas con veinte y cinco minutos. Al tenor de lo dispuesto en el inciso cuarto, del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito en tres ejemplares al señor Alcalde de la Municipalidad de Gualaceo, la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIÓN LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY**” para que en el plazo de ocho días la sancione o la observe en los casos en que se haya violentado el trámite legal o que dicha normativa no esté acorde con la Constitución y las leyes.



Abg. Martha Padilla Padilla

SECRETARIA DEL I. CONCEJO

En Gualaceo, a los 13 días del mes de noviembre del dos mil veinte y cuatro, a las catorce horas con treinta minutos, habiendo recibido en tres ejemplares de igual tenor la **ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y ACTUALIZACION DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTON GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY**”, remitido por la señorita Secretaria de la I. Municipalidad y al amparo de lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **sanciono** expresamente su texto y dispongo su promulgación para su plena vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial, y página web Institucional.; debiendo además cumplir con lo establecido en el inciso segundo del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Abg. Marco Tapia Jara

ALCALDE DEL CANTÓN GUALACEO

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Abg. Marco Tapia Jara, Alcalde del cantón, en Gualaceo a los 13 días del mes de noviembre del dos mil veinte y cuatro, a las catorce horas con treinta minutos.

Lo Certifico.



Abg. Martha Padilla Padilla

SECRETARIA DEL I. CONCEJO

ANEXO 1: FICHAS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



Suelo Rural

Suelo rural **PROTECCIÓN**

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL								CÓDIGO:	PITR-PT-01																																																						
DATOS GENERALES:																																																															
CANTÓN: Gualaceo			CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Protección																																																									
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación			SUPERFICIE BRUTA: 11.276,45 has.		SUPERFICIE NETA: N/A																																																										
GRÁFICO:																																																															
								ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE ATAHUALLPA, ADMINISTRACIÓN 2023-2027. CONTENIDO: Mapa de Áreas de conservación ANFP, AMAS SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Comunidades: Líneas discontinuas Ríos: Líneas continuas Terreno: Verde Huertos: Rojo Áreas de conservación: Verde Línea control: Negro DETALLE: Polígonos de intervención territorial: ■ Áreas de conservación ANFP, AMAS																																																							
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">HABILITACIÓN</th> <th colspan="7">EDIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th>ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)</th> <th>LOTE MÍNIMO (m²)</th> <th>FRENTE MÍNIMO (ml)</th> <th>COS MÁXIMO (%)</th> <th>ÍNDICE EDIF. BÁSICA</th> <th>ÍNDICE EDIF. MÁXIMA</th> <th>TIPO DE IMPLANTACIÓN</th> <th colspan="3">RETIROS MÍNIMOS</th> <th>RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>										HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																						
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN																																																												
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)																																																					
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																					
DENSIDAD (Viv/ha.): <table border="1"> <tr> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>N/A</td> </tr> </table>										N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																		
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																						
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																						
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS: <p>N/A</p>																																																															
USOS DE SUELO: <table border="1"> <tr> <td>GENERAL:</td> <td colspan="9">Protección ecológica</td> </tr> <tr> <td>PRINCIPAL:</td> <td colspan="9">PEE</td> </tr> <tr> <td>COMPLEMENTARIO:</td> <td colspan="9">PERA - PEIA</td> </tr> <tr> <td>RESTRINGIDO:</td> <td colspan="9">PERBI - CP3 - RNR8.</td> </tr> </table>										GENERAL:	Protección ecológica									PRINCIPAL:	PEE									COMPLEMENTARIO:	PERA - PEIA									RESTRINGIDO:	PERBI - CP3 - RNR8.																						
GENERAL:	Protección ecológica																																																														
PRINCIPAL:	PEE																																																														
COMPLEMENTARIO:	PERA - PEIA																																																														
RESTRINGIDO:	PERBI - CP3 - RNR8.																																																														

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - CP1 - CP2 – CP4 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS – RMAP - IBI1 - IMI1 - IAI1 - IAR1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 - CSS1 – CSS2 – CSS3 - CSS4 - CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSZ6 – CSZ7 - CSC1 – CSC2 – CSC3 - CSC4 - CSC5 – EEB – EES – EEZ – EEC - ECB – ECS – ECZ – ECC - ESB – ESS – ESZ – ESC - EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC – EDB – EDS – EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC - EGB – EGS – EGZ – EGC - EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EFC - EAB – EAS – EAZ – EAC – EAE - ETB – ETS – ETZ – ETC - EIB – EIS – EIZ – EIC - AVB – AVS – AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> • En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> • No se establecen condicionantes urbanísticos. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> • Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental. • Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. • En el caso de superposición con las Circunscripciones Territoriales Indígenas (CTI) y Polígonos Arqueológicos, se aplicará el marco legal vigente para el efecto. • Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO																																																																				
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL								CÓDIGO:	PITR-PT-02																																																											
DATOS GENERALES:																																																																				
CANTÓN: Gualaceo			CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Protección																																																														
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación			SUPERFICIE BRUTA: 6.167,27 has.		SUPERFICIE NETA: N/A																																																															
GRÁFICO:																																																																				
								ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY ADMINISTRACIÓN 2023-2027 CONTENIDO: Mapa de Áreas de Conservación Amazónica SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Comunidades Indígenas Protegidas Ríos/Vías Drenes Reserva Natural Reserva Comunal Capacitación Comunal Intercambio Área de conservación ambiental Área Comunal LEYENDA: Polígonos de intervención territorial Área de conservación ambiental																																																												
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">HABILITACIÓN</th> <th colspan="7">EDIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)</th> <th rowspan="2">LOTE MÍNIMO (m²)</th> <th rowspan="2">FRENTE MÍNIMO (ml)</th> <th rowspan="2">COS MÁXIMO (%)</th> <th rowspan="2">ÍNDICE EDIF. BÁSICA</th> <th rowspan="2">ÍNDICE EDIF. MÁXIMA</th> <th rowspan="2">TIPO DE IMPLANTACIÓN</th> <th colspan="4">RETIROS MÍNIMOS</th> <th rowspan="2">RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)</th> </tr> <tr> <th>F</th> <th>L</th> <th>L</th> <th>P</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>										HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	F	L	L	P	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																						
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN																																																																	
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)																																																									
							F	L	L	P																																																										
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																										
DENSIDAD (Viv./ha.): <table border="1"> <tbody> <tr> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>N/A</td> </tr> </tbody> </table>										N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																							
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																											
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																											
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS: N/A																																																																				
USOS DE SUELO: <table border="1"> <tbody> <tr> <td>GENERAL:</td> <td colspan="9">Protección ecológica</td> </tr> <tr> <td>PRINCIPAL:</td> <td colspan="9">PEE</td> </tr> <tr> <td>COMPLEMENTARIO:</td> <td colspan="9">PERA - PERBI - PEIA - RNR8</td> </tr> <tr> <td>RESTRINGIDO:</td> <td colspan="9">PERMI - CP3 -. RNR11</td> </tr> </tbody> </table>										GENERAL:	Protección ecológica									PRINCIPAL:	PEE									COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - PEIA - RNR8									RESTRINGIDO:	PERMI - CP3 -. RNR11																											
GENERAL:	Protección ecológica																																																																			
PRINCIPAL:	PEE																																																																			
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - PEIA - RNR8																																																																			
RESTRINGIDO:	PERMI - CP3 -. RNR11																																																																			

PROHIBIDO:	PERAI - CP1 - CP2 - CP4 - RNR1 – RNR2 – RNR3 – RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - RMAP - IBI1 - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSZ6 - CSZ7 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - EAC - EAE - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de las Áreas de Conservación Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> No se establecen condicionantes urbanísticos. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental. Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-PT-03				
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Gualaceo	CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Protección							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación		SUPERFICIE BRUTA:	106,47 has.	SUPERFICIE NETA:	N/A						
GRÁFICO:											
						ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE ATUAY. ADMINISTRACIÓN 2022-2027. COBREME: Mapa de Áreas de interés del Recurso Hídrico SÍMBOLOS Y CONVENCIONES: <ul style="list-style-type: none"> Concesiones: Unidad Panorámica Trajetos Viel Edificios: Unidad Cenital Inventarios Viel: Cabecera Cenital Hidrografía: Cabecera Panorámica Unidades Cantonal: Unidad Cantonal LEGENDA: <ul style="list-style-type: none"> Polígonos de intervención territorial Área de interés del recurso hídrico PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: <p>Univérsico Transversal de Mercator Atla. Ejes de Distancia Horizontal Sistema Coordenadas: WGS84 Sistema Vertical: Densidad 12.5.</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:2000000 100000 m</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:112.000</p> <p>REFERENCIA: <ul style="list-style-type: none"> * COHAN 2013. Hidrografía Andina 1:200.000 * COHAN 2022. Topografía Andina. Escala 1:50.000 y 1:50.000. * INSTAT 2021. Inventario Edificios. Escala 1:50.000. * CONOCOPPE / GPA 2022. Rec. Vuelo 38-194007. * DADU-Guadaceme. Ordenamiento Urbano Licitación 2011. Escala 1:10.000. * PNUD-PNUD. Plan de Desarrollo Rural. Escala 1:100.000. * COE MIGU-Guadaceme 2023-2027. RT Rural. </p> <p>LABORATORIO: Equipo Consultor 2024</p> <p>GUALACEO Aluvia</p>					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
DENSIDAD (Viv./ha.):											
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Protección ecológica										
PRINCIPAL:	PEE										
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - RNR8 - RNR9										
RESTRINGIDO:	PERMI - CP3 - RNR11										

PROHIBIDO:	PERAI - PEIA - CP1 - CP2 - CP4 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR10 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - RMAP - IB1 - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSZ6 - CSZ7 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - EAC - EAE - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> • En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de la Red Hídrica. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> • No se establecen condicionantes urbanísticas. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> • Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación. • Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. • Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PT-04			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Gualaceo		CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Protección						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación		SUPERFICIE BRUTA: 118,85 has.		SUPERFICIE NETA: N/A							
GRÁFICO:											
<p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTIENE: Mapa de Núcleo de Población Comuna de Gualaceo</p> <p>MÁSCARAS CONVENCIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Centros Poblados Centros Potosícolas Red Vial Rural División Comunal Inventario Vial Capeccero Comunal Hacienda Capeccero Potosícola Unión Comunal <p>LEYENDA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Polygons de Intervención Territorial Núcleo Poblacional Comuna de Gualaceo <p>PARÁMETROS GEODESICOS, PROYECCIÓN: Universo: Inciso de Meridiano 356. Elevación y Distancia horizontal: Sistema Geodésico Municipal WGS84 Bolsa: Mercator, Escala 1:75,000</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:2000 1:30000 m</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:10,000</p> <p>FUENTE: <ul style="list-style-type: none"> * CEN 2013, Hacienda Pública Local / 59,000. ** COAHU 2023, Tercero de Unidad Banda / 5,000 y 1-27,000. *** INOF 2023, Red Vial Rural, Escala 1:25,000. **** CONCOPE / OFIA 2023, Red Vial, 50 m Escala. ***** DIAZAC 2023, Red Vial Rural, Escala 1:25,000. Total: 11,000. ***** PREDICIOS: Cuenca Ecuador, Cuenca Ingapirca, Cuenca Itá, Cuenca Jipí. ***** POCR: POCR Gualaceo 2023-2027, PT Rurales. </p> <p>ELABORACIÓN: Equipo Consultor 2023</p> <p>GUALACEO Azuay</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN				EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
DENSIDAD (Viv/ha.):											
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Protección ecológica									
PRINCIPAL:		PEE									
COMPLEMENTARIO:		PERA - PERBI - PEIA - RNR8 - RNR9									
RESTRINGIDO:		RBD - CSB4 - ECB - EDB - ERB									

PROHIBIDO:	PERMI - PERAI - CP1 - CP2 - CP3 - CP4 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RMD - RAD - RMCS - RMAP - IB1 - IMI1 - IA1 - IAR1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSZ6 - CSZ7 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - EAC - EAE - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de las Áreas de Bosque y Vegetación Protectora. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> No se establecen condicionantes urbanísticos. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación; únicamente se permitirán construcciones que contribuyan a la promoción y el cuidado de estas áreas sensibles; siendo estas exclusivamente para guardianía, refugios, investigación científica y ambiental. Se permitirán actividades muy básicas de comercio de abarrotes exclusivamente para complementar las actividades turísticas propuestas y las pocas viviendas que se encuentran emplazadas en esta zona. Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones, únicamente se podrán realizar modificaciones o refacciones con materiales que guarden relación con el contexto. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PT-05			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Gualaceo			CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Protección					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación			SUPERFICIE BRUTA:	509,30 has.		SUPERFICIE NETA:	N/A				
GRÁFICO:											
							<p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTIENE: Mapa de Áreas de Interés Arqueológico y Patrimonial</p> <p>SÍMBOLOS CONVENCIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Cantón: Fondo gris Ruta Vial Mayor: Línea negra Intervención Móvil: Cuadro gris Hacienda: Cuadro rojo Vía de Circunvalación: Línea negra <p>LEYENDA:</p> <p>Áreas de Interés Arqueológico y Patrimonial</p> <p>PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: Mínima proyección de Mercator JEM. Referencia y dato en: Horizontal: Sistema Ecuatorial; Vertical: Sistema Geodésico Universal, UTM 15 S.</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:200000</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:10.000</p> <p>FUENTES: <ul style="list-style-type: none"> * OIM 2013, Número de Pisos: 159.000 * COAHU 2023, Zonificación Urbana: 1.200.000. * INEOP 2023, Área Vial Urbano: 1.250.000 * CONCEPZ/CPA 2023, Área Vial: 350.000 * QADM GUAJAHÍS, Oficina de Unidad Minera 2021 – Estimado 11.000 * INP 2023, Censo de Población 2020, Número de habitantes: 11.000 * FOCT PUEO Gualaceo 2023-2027, PT Rurales. </p> <p>ELABORACIÓN: Equipo Consultivo 2024</p> <p>GUALACEO Alcaldía</p>				
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIRO MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
DENSIDAD (Viv./ha.):											
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
N/A											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Protección arqueológica										
PRINCIPAL:	CP3										
COMPLEMENTARIO:	PEIA - CP2 - CP4										
RESTRINGIDO:	PEE - PERA - PERBI - RNR8										

PROHIBIDO:	PERMI - PERAI - CP1 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - RMAP - IB1 - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSB1 - CSZ7 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSZ6 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - EAC - EAE - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad, prevalecerá la protección de las Áreas de Protección Arqueológica. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> No se establecen condicionantes urbanísticos. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación. Las actuaciones en estas áreas estarán en función de lo determinado por la Autoridad Competente y las respectivas prospecciones arqueológicas. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO																																																															
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PT-06																																																							
DATOS GENERALES:																																																															
CANTÓN: Gualaceo			CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE :	Protección																																																									
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Recuperación			SUPERFICIE BRUTA:	1.923,11 has.	SUPERFICIE NETA:	N/A																																																									
GRÁFICO:																																																															
							ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027. CONTENIDO: Mapa de Zonas de Recuperación Ambiental SÍMBOLOS CONVENTIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Conurbado: Límites Poligonales Río: Límites Poligonales Río Vía Estructurada: Límites Poligonales Inventario Vial: Límites Poligonales Cobertura Continua: Límites Poligonales Hidrográfico: Límites Poligonales Unida Continua: Límites Poligonales METENDA: Polígonos de Intervención Territorial Zona de recuperación ambiental																																																								
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="4">HABILITACIÓN</th> <th colspan="6">EDIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th>ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)</th> <th>LOTE MÍNIMO (m²)</th> <th>FRENTE MÍNIMO (ml)</th> <th>COS MÁXIMO (%)</th> <th>ÍNDICE EDIF. BÁSICA</th> <th>ÍNDICE EDIF. MÁXIMA</th> <th>TIPO DE IMPLANTACIÓN</th> <th colspan="2">RETIROS MÍNIMOS</th> <th colspan="2">RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)</th> </tr> <tr> <th>N/A</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </tbody></table>										HABILITACIÓN				EDIFICACIÓN						ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)		N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																						
HABILITACIÓN				EDIFICACIÓN																																																											
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)																																																						
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																					
DENSIDAD (Viv/ha.): <table border="1"> <tr> <td>N/A</td> </tr> <tr> <td>N/A</td> </tr> </table>										N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																		
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																						
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A																																																						
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS: N/A																																																															
USOS DE SUELO: <table border="1"> <tr> <td>GENERAL:</td> <td colspan="9">Recuperación y protección ecológica</td> </tr> <tr> <td>PRINCIPAL:</td> <td colspan="9">PERA</td> </tr> <tr> <td>COMPLEMENTARIO:</td> <td colspan="9">PEE - PEIA - RNR8 - RNR9</td> </tr> <tr> <td>RESTRINGIDO:</td> <td colspan="9">PERBI - PERMI - CP3</td> </tr> </table>										GENERAL:	Recuperación y protección ecológica									PRINCIPAL:	PERA									COMPLEMENTARIO:	PEE - PEIA - RNR8 - RNR9									RESTRINGIDO:	PERBI - PERMI - CP3																						
GENERAL:	Recuperación y protección ecológica																																																														
PRINCIPAL:	PERA																																																														
COMPLEMENTARIO:	PEE - PEIA - RNR8 - RNR9																																																														
RESTRINGIDO:	PERBI - PERMI - CP3																																																														

PROHIBIDO:	PERAI - CP1 - CP2 - CP4 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - RMAP - IBI1 - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSZ6 - CSZ7 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - EAC - EAE - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad, prevalecerá la recuperación y protección de las áreas ambientales. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> No se establecen condicionantes urbanísticos. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación. Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

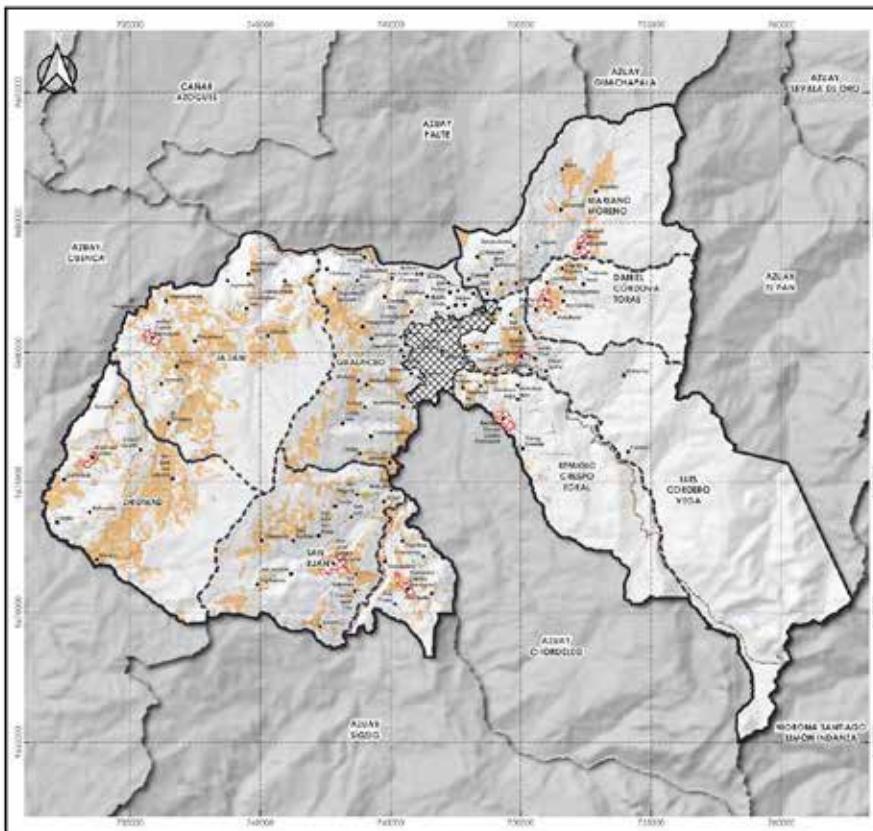
Suelo rural PRODUCCIÓN

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PD-01-1			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Gualaceo			CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE :	Producción					
TRATAMIENTO URBANISTICO:			Promoción productiva	SUPERFICIE BRUTA:	6.754,32 has.	SUPERFICIE NETA:	N/A				
GRÁFICO:											
<p>Mapa que muestra el territorio rural del cantón Gualaceo, dividido en zonas agrícolas (amarillo) y forestales (gris). Se detallan los nombres de varios lugares y ríos, como el Río Chota, el Río Chone, el Río Guayas, entre otros. Se incluye una leyenda para los símbolos convencionales y un mapa regional de Ecuador.</p>							ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2002-2007. CONTENIDO: Mapa de Zonas Agrícolas con Restricciones SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Cámaras Agrícolas Red Vial Estatal Asentamiento Rural Hidrografía Unidades Conformes Unidad Polivalente Unidad Ganadera Cámaras Ganaderas Cámaras Comerciales Cámaras Turísticas LEYENDA: <ul style="list-style-type: none"> Polígonos de Intervención Territorial Zonas Agrícolas con Restricciones PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: Unión Transversal de Meridianos (UTM) Plano de la Estación Horizontal, Sistema Geodésico Mundial WGS84 Sistema Vertical: Ecuadorean 12 S				
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
							F	L	L		P
1 – 2 pisos	15000	75	100 m ²	-	-	Aislada con retiro	5	5	5	5	-
DENSIDAD (Viv./ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
50 viv./ha	40 viv./ha	33 viv./ha	45 viv./ha	20 viv./ha	17 viv./ha	13 viv./ha	10 viv./ha	7 viv./ha	5 viv./ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Actividades agrícolas y pecuarias									
PRINCIPAL:		RNR1 - RNR2 - RNR3									
COMPLEMENTARIO:		RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB									
RESTRINGIDO:		PERA - CP3 - CP4 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR11 - IBI1 - CSC1 - CSZ7 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ESB - ESS - ESZ - ESC - ESSB - EDB - ERB - EGB - EFS - EFZ - EFC - EAE - ETB - ETS - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB.									

PROHIBIDO:	PEE - PERBI - PERMI - PERAI - PEIA - CP1 - CP2 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ECS - ECZ - ECC - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERS - ERC - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EAS - EAZ - EAC - ETZ - ETC - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para la afección de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15.00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PD-01-2			
DATOS GENERALES:											
CANTÓN: Gualaceo		CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Producción						
TRATAMIENTO URBANISTICO: Promoción productiva		SUPERFICIE BRUTA: 1.718,22 has.		SUPERFICIE NETA: N/A							
GRÁFICO:											
<p>ACREDITACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTOREO: Mapa de zonas Agrícolas y Pecuarias de recuperación.</p> <p>SÍMBOLOS COMUNICACIONES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Camino Poblado Ruta Vial Urbana Camino Vial Hidrográfica Carretera Central Camino a Chordeleg Camino a Portoviejo <p>METODOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígonos de intervención territorial Zonas Agrícolas y Pecuarias de recuperación <p>PARAMETROS GEOGRÁFICOS, PROYECCIÓN:</p> <p>Universo: Proyecto de Desarrollo Rural, Poblado y Distrito rural; Sistema Geodásmico Mundial WGS84, Columna Vertical: J2000.</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:20.000 m.</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:10.000 m.</p> <p>REFERENCIAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> * IDAM-2013, MapaGeoref-Int-001-100000 * CORFO-2020, Recaudos de Limpieza Escala 1:50.000 - 1:50.000 * MNP-2018, Mapa de Límites Municipales Escala 1:50.000 * CONOCOPSIQ-2022, Ruta Vial, Sin Escala. * DANE-Bogotá, Oficina de Estadística 2011, Escala 1:1.000 * PGC-2018, Gobernación del Ecuador 2018, Escala 1:10.000 * PGC-PGC-Guayas (ED-2021), Concesión Pecuaria, Escala: N/A * PGC-PGC-Guayas (ED-2021), N/A <p>ELABORACIÓN: Equipo Consultor 2024</p> <p>GUALACEO</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)		
							F	L		L	P
1 – 2 pisos	10000	50	100 m ²	-	-	Aislada con retiro	5	5	5	5	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Actividades agrícolas y pecuarias									
PRINCIPAL:		RNR1 - RNR2 - RNR3									
COMPLEMENTARIO:		RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB									
RESTRINGIDO:		PERA - CP3 - CP4 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR11 - IBI1 - CSC1 - CSZ7 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ESB - ESS - ESZ - ESC - ESSB - EDB - ERB - EGB - EFS - EFZ - EFC - EAE - ETB - ETS - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB.									

PROHIBIDO:	PEE - PERBI - PERMI - PERAI - PEIA - CP1 - CP2 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - IMI1 - IA1 - IAR1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ECS - ECZ - ECC - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERS - ERC - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EAS - EAZ - EAC - ETZ - ETC - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO																																																																		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PD-01-3																																																										
DATOS GENERALES:																																																																		
CANTÓN: Gualaceo	CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Producción																																																														
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción productiva		SUPERFICIE BRUTA:	4.902,56 has.		SUPERFICIE NETA:	N/A																																																												
GRÁFICO:																																																																		
							ACTUACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2023-2027.  COBERTURA: Mapa de Zonas Agrícolas y Pecuarias sin Restricciones SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Terreno Forestal Área Protegida Área Vial Estatal Inventario Vial Capacitación Central Herramienta Capacitación Periférica Límite Confederal INTENSIÓN: <ul style="list-style-type: none"> Polígono de Intervención Territorial Zonas capaces y sujetas a restricciones 																																																											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">HABILITACIÓN</th> <th colspan="7">EDIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th>ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)</th> <th>LOTE MÍNIMO (m²)</th> <th>FRENTE MÍNIMO (ml)</th> <th>COS MÁXIMO (%)</th> <th>ÍNDICE EDIF. BÁSICA</th> <th>ÍNDICE EDIF. MÁXIMA</th> <th>TIPO DE IMPLANTACIÓN</th> <th colspan="3">RETIROS MÍNIMOS</th> <th>RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 – 2 pisos</td> <td>2000</td> <td>28</td> <td>10</td> <td>0,2</td> <td>-</td> <td>Aislada con retiro</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>5</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>										HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	1 – 2 pisos	2000	28	10	0,2	-	Aislada con retiro	5	5	5	5	-																								
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN																																																															
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)																																																								
1 – 2 pisos	2000	28	10	0,2	-	Aislada con retiro	5	5	5	5	-																																																							
DENSIDAD (Viv/ha.): <table border="1"> <thead> <tr> <th>200 m²</th> <th>250 m²</th> <th>300 m²</th> <th>400 m²</th> <th>500 m²</th> <th>600 m²</th> <th>750 m²</th> <th>1000 m²</th> <th>1500 m²</th> <th>2000 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 viv/ha</td> <td>40 viv/ha</td> <td>33 viv/ha</td> <td>45 viv/ha</td> <td>20 viv/ha</td> <td>17 viv/ha</td> <td>13 viv/ha</td> <td>10 viv/ha</td> <td>7 viv/ha</td> <td>5 viv/ha</td> </tr> </tbody> </table>										200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²	50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha																																					
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²																																																									
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha																																																									
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS: Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.																																																																		
USOS DE SUELO: <table border="1"> <thead> <tr> <th>GENERAL:</th> <td colspan="9">Actividades agrícolas y pecuarias</td> </tr> <tr> <th>PRINCIPAL:</th> <td colspan="9">RNR1 - RNR2 - RNR3</td> </tr> <tr> <th>COMPLEMENTARIO:</th> <td colspan="9">RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB</td> </tr> <tr> <th>RESTRINGIDO:</th> <td colspan="9">PERA - CP3 - CP4 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR11 - IBI1 - CSC1 - CSZ7 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ESB - ESS - ESZ - ESC - ESSB - EDB - ERB - EGB - EFS - EFZ - EFC - EAE - ETB - ETS - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB.</td> </tr> </thead> </table>									GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias									PRINCIPAL:	RNR1 - RNR2 - RNR3									COMPLEMENTARIO:	RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB									RESTRINGIDO:	PERA - CP3 - CP4 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR11 - IBI1 - CSC1 - CSZ7 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ESB - ESS - ESZ - ESC - ESSB - EDB - ERB - EGB - EFS - EFZ - EFC - EAE - ETB - ETS - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB.																										
GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias																																																																	
PRINCIPAL:	RNR1 - RNR2 - RNR3																																																																	
COMPLEMENTARIO:	RNR4 - RNR5 - RNR10 - RMAP - CSZ6 - EAB																																																																	
RESTRINGIDO:	PERA - CP3 - CP4 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR11 - IBI1 - CSC1 - CSZ7 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ESB - ESS - ESZ - ESC - ESSB - EDB - ERB - EGB - EFS - EFZ - EFC - EAE - ETB - ETS - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB.																																																																	

PROHIBIDO:	PEE - PERBI - PERMI - PERAI - PEIA - CP1 - CP2 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - IMI1 - IA11 - IAR1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ECS - ECZ - ECC - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERS - ERC - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EAS - EAZ - EAC - ETZ - ETC - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. Las franjas de servidumbre por redes de alta tensión están establecidas en la Resolución N° ARCONEL – 018/18 de la Agencia de Regulación y Control de la Electricidad. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación. Para el margen de protección se observará lo descrito en la ordenanza vigente. Para el establecimiento de esta restricción se deberá presentar el levantamiento topográfico del predio, al momento de solicitar el IPRUS (Informe Predial de Regulación y Uso del Suelo). Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afectación. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5,00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5,00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-PD-02				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Jadán		CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Producción						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción productiva		SUPERFICIE BRUTA:	3,41 has.	SUPERFICIE NETA:	N/A						
GRÁFICO:											
<p>SIMBOLOGÍA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Azonamiento Humano en Suelos Rurales - El Carmen Límite Controlado Cantonal Propios Rurales Vías Rurales Caserío Río Área de Protección Ríos 50m Área de Protección Quebradas 50m <p>Escala de Gráfica 0 100</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 - 2 pisos	500	14,20	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Vivienda/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.										
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 - EEB - ECB - ESB - ERB - EGB - EFS - ETB - ETS - EIB										
PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI - PERAI - PEIA - CP3 - CP4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EES - EEZ - EEC - ECS - ECZ - ECC - ESS - ESZ - ESC - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERS - ERC -										

	EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-PD-03			
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Zhídmad			CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE :	Producción					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción productiva			SUPERFICIE BRUTA:	9,01 has.		SUPERFICIE NETA:	N/A				
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MÍNIMO (m²)	FRENTE MÍNIMO (ml)	COS MÁXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
							F	L	L		P
1 – 2 pisos	500	14,20	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Actividades agrícolas y pecuarias									
PRINCIPAL:		RMAP									

COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 - EEB - ECB - ESB - ERB - EGB - EFS - ETB - ETS - EIB
PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI - PERAI - PEIA - CP3 - CP4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EES - EEZ - EEC - ECS - ECZ - ECC - ESS - ESZ - ESC - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERS - ERC - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFZ - EFC - EAS - EAZ - EAC - ETZ - ETC - EIS - EIZ - EIC - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-PD-04				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Mariano Moreno		CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Producción						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción productiva		SUPERFICIE BRUTA: 7,61 has.		SUPERFICIE NETA: N/A							
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Actividades agrícolas y pecuarias									
PRINCIPAL:		RMAP									
COMPLEMENTARIO:		CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.									
RESTRINGIDO:		RNR4 - CSZ7 - EEB - ECB - ESB - ERB - EGB - EFS - ETB - ETS - EIB									
PROHIBIDO:		PEE - PERA - PERBI - PERMI - PERAI - PEIA - CP3 - CP4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - IMI1 - IA1 - IAR1 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EES - EEZ - EEC - ECS - ECZ - ECC - ESS - ESZ - ESC - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERS - ERC -									

	EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES: <ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: <ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15.00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-PD-05				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: San Juan	CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE :	Producción							
TRATAMIENTO URBANISTICO: Promoción productiva	SUPERFICIE BRUTA:	32,94 has.	SUPERFICIE NETA:	N/A							
GRÁFICO:											
<p>SÍMBOLOGÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> Asentamientos Humanos en Suelos Rurales - Uzhar Límite Colección Central Predios Rurales Vías Rurales Quedadas Río Margen de Protección Río: 50m Margen de Protección Quedadas: 15m <p>Escala de Gráfica 0 100 200 m</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.										
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 - EEB - ECB - ESB - ERB - EGB - EFS - ETB - ETS - EIB										
PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI - PERAI - PEIA - CP3 - CP4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - IMI1 - IA11 - IAR1 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EES - EEEZ - EEC - ECS - ECZ - ECC - ESS - ESZ - ESC - EBSS - EBSZ - EBSC - EDS - EDZ - EDC - ERS - ERC -										

	EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en las determinantes urbanísticas especiales, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-PD-06				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: San Juan	CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Producción							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Promoción productiva		SUPERFICIE BRUTA:	26,82 has.	SUPERFICIE NETA:	N/A						
GRÁFICO:											
<p>SÍMBOLOGIA</p> <ul style="list-style-type: none"> Asentamientos Humanos en Suelos Rurales - San Antonio Límite Cobertura Cantonal Predios Rurales Vías Rurales Quiebadas Ríos Margen de Protección Ríos 50m Margen de Protección Quiebadas 15m <p>Escala de Gráfica</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Actividades agrícolas y pecuarias										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSZ6 - EBSB - EDB - EAB - AVB.										
RESTRINGIDO:	RNR4 - CSZ7 - EEB - ECB - ESB - ERB - EGB - EFS - ETB - ETS - EIB										

PROHIBIDO:	PEE - PERA - PERBI - PERMI – PERAI - PEIA - CP3 – CP4 – RNR5 - RNR6 - RNR7 – RNR8 – RNR9 – RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RBD - RMD - RAD - RMCS - IMI1- IAI1 - IAR1 - CSS1 – CSS2 - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EES – EEZ – EEC- ECS – ECZ – ECC – ESS – ESZ - ESC - EBSS – EBSZ – EBSC – EDS – EDZ – EDC – ERS – ERC – EGS – EGZ – EGC – EAPS – EAPZ – EAPC – EFZ – EFC – EAS - EAZ – EAC – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC - AVS – AVZ – AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en las determinantes urbanísticas especiales, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

Suelo rural
**APROVECHAMIENTO
EXTRACTIVO**

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-AE-01		
DATOS GENERALES:										
CANTÓN: Gualaceo		CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Aprovechamiento extractivo					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:		Mitigación	SUPERFICIE BRUTA:	124,72 has.	SUPERFICIE NETA:	N/A				
GRÁFICO:										
<p>SIMBOLICACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> Aeropuertos Nacionales Límites Parroquiales PFT RURAL Corceas/Explotaciones de Andén y Pinturas <p>Escala de Gráfica 0 2 500 5,000 mts</p>										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
DENSIDAD (Viv/ha.):										
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
N/A										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:	Áreas de aprovechamiento extractivo.									
PRINCIPAL:	RNNR2									
COMPLEMENTARIO:	RNR8.									
RESTRINGIDO:	PERA.									
PROHIBIDO:	PEE - PERBI - PERMI - PERAI - PEIA - CP1 - CP2 - CP3 - CP4 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - NR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RBD - RMD - RAD - RMCS - RMAP - IBI1 - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS3 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ7 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ4 - CSZ5 - CSZ6 - CSC1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS -									

	ERC - EGB - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - EAC - EAE - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC - AVB - AVS - AVZ - AVC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad, prevalecerá la recuperación y protección de las áreas ambientales. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> No se establecen condicionantes urbanísticas. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el fraccionamiento y la edificación. Las actuaciones en estas áreas estarán en función del correspondiente Plan de Manejo Ambiental, Estudios y Proyectos particulares. Las construcciones existentes no podrán ser sujetas de ampliaciones o modificaciones. Las áreas identificadas para aprovechamiento de áridos y pétreos, no limitan la explotación de estos recursos en el resto del territorio cantonal; siempre y cuando cumplan lo establecido en la Ordenanza para regular, autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos que se encuentran en los lechos de los ríos, lagos, lagunas y canteras existentes en la jurisdicción del cantón Gualaceo; la Normativa Ambiental Nacional y otras disposiciones que se encuentren vigentes para el efecto. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

Suelo rural
EXPANSIÓN URBANA

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO																																																																																											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-EU-01																																																																																				
DATOS GENERALES:																																																																																											
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE:	Rural de expansión urbana																																																																																							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Desarrollo		SUPERFICIE BRUTA:	552,24 has.	SUPERFICIE NETA:	463,20 has.																																																																																						
GRÁFICO:																																																																																											
<p>LLEGADA DE LA INFORMACIÓN:</p> <p>Este documento es una publicación oficial del Gobierno Nacional, específicamente del Ministerio de Ambiente, Energía y Minas (MAM), a través de la Dirección General de Planeamiento y Gestión del Suelo (DGPGS). La información contenida en este documento es de carácter público y se difunde en el Registro Oficial.</p> <p>CONTENIDO:</p> <p>Este documento presenta el Plan de Uso y Gestión de Suelo para el Cantón Gualaceo, específicamente para el Polígono de Intervención Territorial Rural PITR-EU-01. El plan establece las condiciones para la habilitación y edificación, así como las restricciones y usos permitidos para el suelo.</p> <p>CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">HABILITACIÓN</th> <th colspan="6">EDIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th>ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)</th> <th>LOTE MINIMO (m²)</th> <th>FRENTE MINIMO (ml)</th> <th>COS MAXIMO (%)</th> <th>ÍNDICE EDIF. BÁSICA</th> <th>ÍNDICE EDIF. MÁXIMA</th> <th>TIPO DE IMPLANTACIÓN</th> <th colspan="3">RETIROS MÍNIMOS</th> <th>RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 – 2 pisos</td> <td>500</td> <td>14,20</td> <td>51</td> <td>1,02</td> <td>-</td> <td>Aislada con retiro</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>DENSIDAD (Viv/ha.):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>200 m²</th> <th>250 m²</th> <th>300 m²</th> <th>400 m²</th> <th>500 m²</th> <th>600 m²</th> <th>750 m²</th> <th>1000 m²</th> <th>1500 m²</th> <th>2000 m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 viv/ha</td> <td>40 viv/ha</td> <td>33 viv/ha</td> <td>45 viv/ha</td> <td>20 viv/ha</td> <td>17 viv/ha</td> <td>13 viv/ha</td> <td>10 viv/ha</td> <td>7 viv/ha</td> <td>5 viv/ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:</p> <p>Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.</p> <p>USOS DE SUELO:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>GENERAL:</th> <th>Residencial agrícola – pecuario.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>PRINCIPAL:</td> <td>RBD</td> </tr> <tr> <td>COMPLEMENTARIO:</td> <td>PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.</td> </tr> <tr> <td>RESTRINGIDO:</td> <td>CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.</td> </tr> </tbody> </table>								HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN						ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	1 – 2 pisos	500	14,20	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-																									200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²	50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha	GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.	PRINCIPAL:	RBD	COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.	RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN																																																																																								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)																																																																																	
1 – 2 pisos	500	14,20	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-																																																																																
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²																																																																																		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha																																																																																		
GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.																																																																																										
PRINCIPAL:	RBD																																																																																										
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.																																																																																										
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.																																																																																										

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo. <i>Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO									
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-EU-02		
DATOS GENERALES:									
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE :	Rural de expansión urbana					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Desarrollo		SUPERFICIE BRUTA:	59,91 has.	SUPERFICIE NETA:	38,13 has.				
GRÁFICO:									
<p>SIMBOLOGÍA:</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígono de Intervención Urbana EU Límite Colocación Camonal Morranos Buriles Morranos Urbanos Etablimientos Sociales y de Servicio Amenazas Humanas Vía Principal (VTP) Afueras 25 m Vía Pública Olivares Ríos Margen de Protección Bos. Alm. Margen de Protección Quiebraos 15m <p>Escala de Gráfica 0 300 600 m</p>									
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:									
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN						
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS	RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5 3 3 3	-	
DENSIDAD (Viv/ha.):									
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:									
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.									
USOS DE SUELO:									
GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.								
PRINCIPAL:	RBD								
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBS - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.								
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.								

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo. <i>Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-EU-03				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo		CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE :	Rural de expansión urbana						
TRATAMIENTO URBANISTICO: Desarrollo		SUPERFICIE BRUTA:	13,24 has.	SUPERFICIE NETA:	12,04 has.						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.										
PRINCIPAL:	RBD										
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.										
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.										

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo. <i>Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-EU-04				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE:	Rural de expansión urbana							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Desarrollo		SUPERFICIE BRUTA:	9,13 has.	SUPERFICIE NETA:	7,89 has.						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.										
PRINCIPAL:	RBD										
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.										
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.										

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo. <i>Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL							CÓDIGO:	PITR-EU-05			
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo		CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE:	Rural de expansión urbana						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:		Desarrollo	SUPERFICIE BRUTA:	13,58 has.	SUPERFICIE NETA:	9,71 has.					
GRÁFICO:											
<p>SIMBOLOGÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> Polygono de Expansión Urbana G4 Unité Cooperativa Cantonal Montañas Rurales Montañas Urbanas Equipamientos Sociales y de Servicio Alejamiento Humano Vía Estatal propuesta (MTOF) Alejación 25 m Vía Estatal propuesta (MTOF) Quebradas Ríos Margen de Protección Ríos 50m Margen de Protección Quebradas 15m <p>Escala de Gráfica 0 100 200 m</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.										
PRINCIPAL:	RBD										
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.										
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.										

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15.00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo. <i>Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-EU-06			
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE SUELO:	DE Rural	SUBCLASE :	Rural de expansión urbana						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Desarrollo		SUPERFICIE BRUTA:	31,88 has.	SUPERFICIE NETA:	24,43 has.					
GRÁFICO:										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3
DENSIDAD (Viv/ha.):										
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²	
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha	
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.									
PRINCIPAL:	RBD									
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.									
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.									

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo. <i>Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO									
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:	PITR-EU-07		
DATOS GENERALES:									
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE:	Rural de expansión urbana					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Desarrollo		SUPERFICIE BRUTA:	77,81 has.	SUPERFICIE NETA:	69,45 has.				
GRÁFICO:									
<p>SIMBOLOGÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígono de Explotación Urbana (PU) Unidad Ejecutora Centralizada Moraines Rupíes Moraines Abiertas Equipamientos Sociales y de Servicio Asentamientos Humanos Vía pública propietaria (VPP) Alejación 25 m Vía Pública Propietaria (VPP) Querigüe Río Margen de Protección Boscosa Margen de Protección Quebradas (Mpq) <p>Escala de Gráfica 0 100 200</p>									
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:									
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN						
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS	RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
1 – 2 pisos	500	14,20	51	1,02	-	Aislada con retiro	5 3 3 3	-	
DENSIDAD (Viv/ha.):									
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:									
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.									
USOS DE SUELO:									
GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.								
PRINCIPAL:	RBD								
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.								
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.								

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo. <i>Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURAL						CÓDIGO:					
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE DE SUELO:	Rural	SUBCLASE:	Rural de expansión urbana							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Desarrollo	SUPERFICIE BRUTA:	20,95 has.	SUPERFICIE NETA:	18,25 has.						
GRÁFICO:											
<p>Leyenda (Símbología):</p> <ul style="list-style-type: none"> Polígono de Expansión Urbana 08 Límite Cantonal Montaña Rústica Montaña Urbana Equipamientos Sociales y de Servicio Asentamientos Humanos Vía Estatal propuesta (VIEP) Alejación 23 m Vía Estatal propuesta (VIEP) Quebradas Ríos Margen de Protección Ríos 30m Margen de Protección Quebradas 15m <p>Escala de Gráfica</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
1 – 2 pisos	500	14,20	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
50 viv/ha	40 viv/ha	33 viv/ha	45 viv/ha	20 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	10 viv/ha	7 viv/ha	5 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Residencial agrícola – pecuario.										
PRINCIPAL:	RBD										
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RMD - RMCS - RMAP - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.										
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RNR4 - RNR8 - RAD - IMI1 - CSS3 - CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - ERC - EAC - EIS - EIZ - EIC.										

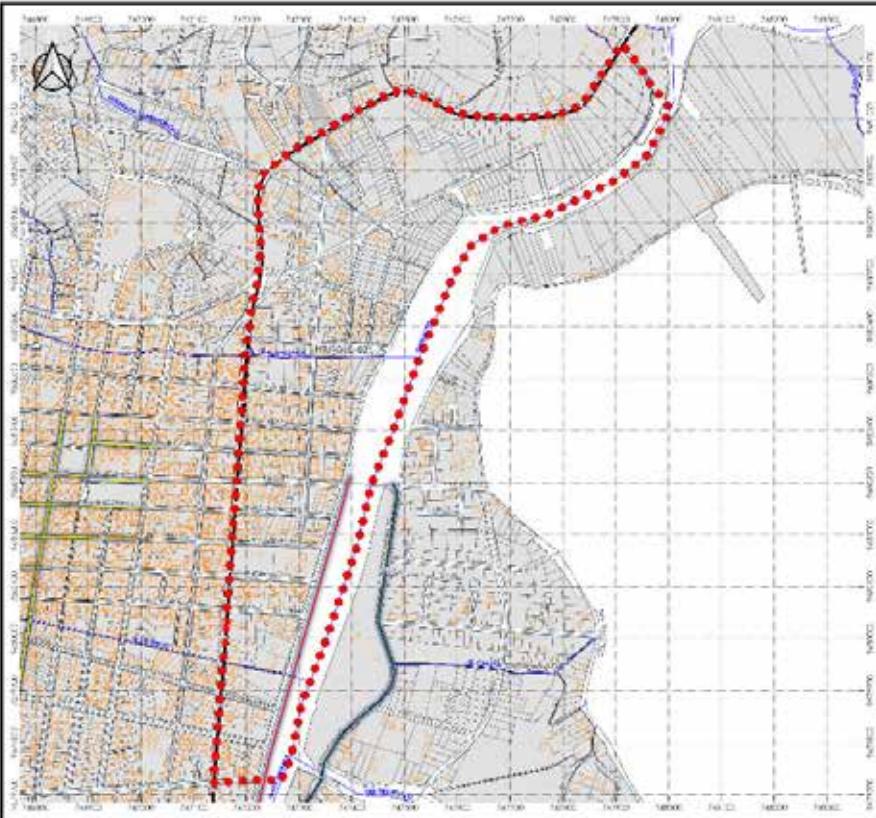
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC - EAE.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES: • En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS: • Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. • Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> • En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. • En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominante en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. • Para la afectación de la red vial estatal se aplica lo dispuesto en el artículo 42 del Reglamento a la Ley de infraestructura vial del transporte terrestre. El cual expresa que el derecho de vía se extenderá a 25 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento, debiendo para la construcción de vivienda observarse un retiro adicional de 5 metros. • Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. • El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> • Plan parcial para la regulación urbanística y gestión del suelo. <i>Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias.</i> 	

Suelo Urbano

Cabecera Cantonal **GUALACEO**

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO																																																																								
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO					CÓDIGO:																																																																			
DATOS GENERALES:																																																																								
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	CÓDIGO: PITU-GLC-01	Consolidado																																																																			
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Conservación		SUPERFICIE BRUTA: 41,37 has.	SUPERFICIE NETA: 36,24 has.																																																																					
GRÁFICO:																																																																								
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">HABILITACIÓN</th> <th colspan="6">EDIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th>ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)</th> <th>LOTE MINIMO (m²)</th> <th>FRENTE MINIMO (ml)</th> <th>COS MAXIMO (%)</th> <th>ÍNDICE EDIF. BÁSICA</th> <th>ÍNDICE EDIF. MÁXIMA</th> <th>TIPO DE IMPLANTACIÓN</th> <th colspan="2">RETIROS MÍNIMOS</th> <th>RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 5 pisos</td> <td>140</td> <td>7,50</td> <td>84</td> <td>3,36</td> <td>4,09</td> <td>Continua sin retiro</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>1 - 5 pisos</td> <td>300</td> <td>11</td> <td>65</td> <td>2,59</td> <td>3,16</td> <td>Pareada sin retiro</td> <td>-</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table> <p>DENSIDAD NETA (Viv/ha.):</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>140 m²</td> <td>150 m²</td> <td>200 m²</td> <td>220 m²</td> <td>260 m²</td> <td>300 m²</td> <td>400 m²</td> <td>450 m²</td> <td>500 m²</td> <td>750 m²</td> </tr> <tr> <td>140 viv/ha</td> <td>130 viv/ha</td> <td>100 viv/ha</td> <td>90 viv/ha</td> <td>75 viv/ha</td> <td>65 viv/ha</td> <td>50 viv/ha</td> <td>45 viv/ha</td> <td>40 viv/ha</td> <td>25 viv/ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:</p> <p>Este Polígono de Intervención Territorial será susceptible de concesión onerosa de derechos hasta una altura total máxima de 6 pisos. El piso objeto de la Concesión Onerosa de Derechos respetará un retiro frontal de 3 metros.</p> <p>USOS DE SUELO:</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>GENERAL:</td> <td>Residencial mixto (vivienda, comercio y servicios)</td> </tr> <tr> <td>PRINCIPAL:</td> <td>CP1 - RMD - RMCS - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2</td> </tr> <tr> <td>COMPLEMENTARIO:</td> <td>PERBI - CP2 - RBD - RAD - IBI1 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ESB - ESS - EBSB - EBSS - EDB - EDS - ERB - ERS - ERC - EGB - EGZ - EAPS - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ</td> </tr> </tbody> </table>						HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN						ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	1 - 5 pisos	140	7,50	84	3,36	4,09	Continua sin retiro	-	-	3	-	1 - 5 pisos	300	11	65	2,59	3,16	Pareada sin retiro	-	3	-	3	140 m²	150 m²	200 m²	220 m²	260 m²	300 m²	400 m²	450 m²	500 m²	750 m²	140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha	GENERAL:	Residencial mixto (vivienda, comercio y servicios)	PRINCIPAL:	CP1 - RMD - RMCS - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2	COMPLEMENTARIO:	PERBI - CP2 - RBD - RAD - IBI1 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ESB - ESS - EBSB - EBSS - EDB - EDS - ERB - ERS - ERC - EGB - EGZ - EAPS - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN																																																																					
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)																																																															
1 - 5 pisos	140	7,50	84	3,36	4,09	Continua sin retiro	-	-	3	-																																																														
1 - 5 pisos	300	11	65	2,59	3,16	Pareada sin retiro	-	3	-	3																																																														
140 m²	150 m²	200 m²	220 m²	260 m²	300 m²	400 m²	450 m²	500 m²	750 m²																																																															
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha																																																															
GENERAL:	Residencial mixto (vivienda, comercio y servicios)																																																																							
PRINCIPAL:	CP1 - RMD - RMCS - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2																																																																							
COMPLEMENTARIO:	PERBI - CP2 - RBD - RAD - IBI1 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ESB - ESS - EBSB - EBSS - EDB - EDS - ERB - ERS - ERC - EGB - EGZ - EAPS - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ																																																																							

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4- CSS4 - CSZ1 – EEC – ECC – ESZ – ESC- EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 - CSS3 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC1- CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EGC – EAC – EAE – ETZ – ETC – EIS – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO																																																		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-GLC-02																																											
DATOS GENERALES:																																																		
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	Consolidado																																														
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Sostenimiento			SUPERFICIE BRUTA:	39,22 has.		SUPERFICIE NETA:	32,73 has.																																											
GRÁFICO:																																																		
						ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y GESTIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.  COBERTURA: Mapa del PITU-GLC-02 - Gualaceo SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Habitación Residencial Edif. Público Verde Mercado Urbano tipo urbano Industriales Uso mixto LLEGADA:																																												
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN: <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="3">HABILITACIÓN</th> <th colspan="6">EDIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th>ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)</th> <th>LOTE MINIMO (m²)</th> <th>FRENTE MINIMO (ml)</th> <th>COS MAXIMO (%)</th> <th>ÍNDICE EDIF. BÁSICA</th> <th>ÍNDICE EDIF. MÁXIMA</th> <th>TIPO DE IMPLANTACIÓN</th> <th colspan="2">RETIROS MÍNIMOS</th> <th>RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 5 pisos</td> <td>200</td> <td>9,00</td> <td>64</td> <td>2,56</td> <td>3,25</td> <td>Continua con retiro</td> <td>5</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>1 - 5 pisos</td> <td>300</td> <td>11</td> <td>57</td> <td>2,28</td> <td>2,77</td> <td>Pareada con retiro</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>-</td> <td>3</td> <td>3</td> </tr> </tbody> </table>								HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN						ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	1 - 5 pisos	200	9,00	64	2,56	3,25	Continua con retiro	5	-	-	3	-	1 - 5 pisos	300	11	57	2,28	2,77	Pareada con retiro	5	3	-	3	3
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN																																															
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)																																									
1 - 5 pisos	200	9,00	64	2,56	3,25	Continua con retiro	5	-	-	3	-																																							
1 - 5 pisos	300	11	57	2,28	2,77	Pareada con retiro	5	3	-	3	3																																							
DENSIDAD NETA (Viv./ha.):																																																		
140 m ²	150 m ²	200 m ²	220 m ²	260 m ²	300 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²	750 m ²																																									
140 viv./ha	130 viv./ha	100 viv./ha	90 viv./ha	75 viv./ha	65 viv./ha	50 viv./ha	45 viv./ha	40 viv./ha	25 viv./ha																																									
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:																																																		
Este Polígono de Intervención Territorial será susceptible de concesión onerosa de derechos hasta una altura total máxima de 7 pisos. El piso objeto de la Concesión Onerosa de Derechos respetará un retiro frontal de 3 metros.																																																		
USOS DE SUELO:																																																		
GENERAL:	Residencial mixto (vivienda, comercio y servicios)																																																	
PRINCIPAL:	RMD - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2																																																	
COMPLEMENTARIO:	PERBI - CP1 - CP2 - RBD - RMCS - IBI1 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EDB - EDS - EDZ - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - AVB - AVS - AVZ.																																																	

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – EEC – ESC – EBSC – EDC – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1- CSC2 – CSC3 - CSC4 – CSC5 – EGC – EFC - EAC – EAE – EIS – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. Los centros de diversión (bares, discotecas, salas de juego, bar-restaurant, salones de recepciones, billares) se emplazarán en la Av. Los Cañaverales en el tramo comprendido entre la Av. Santa Bárbara y calle 3 de Noviembre. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-GLC-03			
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	Consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:	Sostenimiento	SUPERFICIE BRUTA:	35,75 has.	SUPERFICIE NETA:	21,83 has.						
GRÁFICO:											
							ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO: PROVINCIA DE AZUAY ADMINISTRACIÓN 2023-2027 CONTIENE: Mapa del PITU-GLC-03 - Gualaceo SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Hidrografía Veredas Ríos y Quebradas Camino Urbano Camino Rural Terrenos Edificios Terreno LLEGENDA: <ul style="list-style-type: none"> Polígono rojo discontinuo: Polígono de Intervención Territorial Urbano PARÁMETROS GEOGRÁFICOS, PROYECCIÓN: Unidades: Trabajadas en Metros (m) Baseline: Delfin Holcan (Sistema Geodásmico Peruano 1985) Datum: Peruano 1985 ESCALA GRÁFICA: 1:25,000 FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 400 mm x 297 mm FUENTE: Gobernación del Ecuador, Plan General de Desarrollo 2016, Escala 1:10,000 Gobernación del Ecuador 2019-2023, Viviendas, Escala 1:1,000 Gobernación del Ecuador 2019-2023, Riesgos, Escala 1:1,000 Gobernación del Ecuador 2019-2023, Viviendas, Escala 1:1,000 Gobernación del Ecuador 2019-2023, Riesgos, Escala 1:1,000 ELABORACIÓN: Equipo Consultor 2024 				
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)		
1 - 3 pisos	220	9,40	66	1,98	-	Continua con retiro	F 5	L -	L -	P 3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
140 m ²	150 m ²	200 m ²	220 m ²	260 m ²	300 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²	750 m ²		
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta una altura de 6 pisos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Residencial de media densidad.									
PRINCIPAL:		RMD - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4.									
COMPLEMENTARIO:		PERBI - CP1 - CP2 - RBD - RMCS - IB1 - CSS1 - CSS2 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.									

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – EEC – ESC - EBSC – ETZ – ETC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1- CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 - EGC – EFC - EAC – EAE – EIS – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cafáverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6.3.1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-GLC-04				
DATOS GENERALES:												
PARROQUIA: Gualaceo		CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:		Mejoramiento integral		SUPERFICIE BRUTA:	70,39 has.		SUPERFICIE NETA:	61,47 has.				
GRÁFICO:												
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:												
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN									
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
							F	L	L	P		
1 – 3 pisos	400	12,65	60	1,14	-	Pareada con retiro	5	3	-	3	3	
DENSIDAD NETA (Viv./ha.):												
140 m²	150 m²	200 m²	220 m²	260 m²	300 m²	400 m²	450 m²	500 m²	750 m²			
140 viv./ha	130 viv./ha	100 viv./ha	90 viv./ha	75 viv./ha	65 viv./ha	50 viv./ha	45 viv./ha	40 viv./ha	25 viv./ha			
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:												
Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 5 pisos.												
USOS DE SUELO:												
GENERAL:		Residencial baja densidad.										
PRINCIPAL:		RBD - RMD.										
COMPLEMENTARIO:		PERBI – CP1 – CP2 – RMCS – IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSS5 – CSS6 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – EZZ – ECB – ECS – ECZ – ECC – ESB – ESS – ESZ – EBSB – EBSS – EBSZ – EBSC – EDB – EDS – EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – FFZ – FAR – FAS – FAZ – FTR – FTS – FIR – AVB – AVS – AVZ – AVC										

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC - ETZ – ETC – EIS – EIZ.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMAP IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1– CSC5 – EGC- EFC - EAC – EAE - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-GLC-05				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Sostenimiento		SUPERFICIE BRUTA:	35,75 has.	SUPERFICIE NETA:	21,83 has.						
GRÁFICO:											
						<p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY ADMINISTRACIÓN 2023-2027</p> <p>CONTENIE:</p> <p>Mapa del PITU-GLC-05 - Gualaceo</p> <p>SÍMBOLOS CONVENTIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Negocios Residencial Multivivienda Municipal Edificios viv. <p>LEYENDA:</p> <p>PARAMETROS GEODÉSICOS PROYECIÓN: Veracruz-Sitio Intermedio de Ecuador (VSI). Sistema Geográfico Mundial (WGS84), Ecu84 (1979), Ecu94 (1994).</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:25,000</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:25,000</p> <p>FUENTE:</p> <p>GADM Gualaceo - Provincia Azuay-Ecuador 2019, Ecuador 1:1,000,000 GADM Gualaceo-PITU 21,83 ha 2023, Vivienda Unidad, Ecuador 1:1,000,000 GADM Gualaceo-PITU 21,83 ha 2023, Infraestructura, Ecuador 1:1,000,000 GADM Gualaceo-PITU 21,83 ha 2023, Vivienda Unidad, Ecuador 1:1,000,000 GADM Gualaceo-PITU 21,83 ha 2023, Infraestructura, Ecuador 1:1,000,000</p> <p>ELABORACIÓN: Equipo Conexión 2024</p> <p>GUALACEO</p>					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
1 – 3 pisos	150	7,75	59	1,77	-	Continua con retiro	5	-	-	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
140 m ²	150 m ²	200 m ²	220 m ²	260 m ²	300 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²	750 m ²		
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 5 pisos											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Residencial de media densidad.										
PRINCIPAL:	RMD - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4.										
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 – CP2 – RBD – RMCS – IBI1 – CSS1 – CSS2 – CSS5 – CSS6 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – EEZ – ECB – ECS – ECZ – ECC – ESB – ESS – ESZ – EBSB – EBSS – EBSZ – EDB – EDS – EDZ – EDC – ERB – ERS – ERC – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EAPC – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ – AVC.										

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – EEC – ESC - EBSC – ETZ – ETC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1- CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 - EGC – EFC - EAC – EAE – EIS – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5,00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5,00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC - ETZ – ETC – EIS – EIZ.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMAP IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC- EFC - EAC – EAE - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC - ETZ – ETC – EIS – EIZ.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1– CSC5 – EGC- EFC - EAC – EAE - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cafáverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6.3.1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-GLC-08				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Mejoramiento integral			SUPERFICIE BRUTA: 33,68 has.	SUPERFICIE NETA: 31,10 has.							
GRÁFICO:											
						ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO. PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027. CONTENIDO: Mapa del PITU-GLC-08 - Gualaceo SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Integración: ● Rural Urbano: ■ Naturales: □ Mercado Urbano: △ Mercado Rural: ▲ LEGENDA: PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: UTM 13N, WGS 84, Ecuador ESCALA GRÁFICA: 1:20,000 FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:20,000 FIRME: Gualaceo, Chancay, Jiribal, Urbano 2018, Escala 1:20,000 Gobernación del Ecuador, 2023. Vice Ministro, Ecuador, 14-01-2023 CANTÓN GUALACEO, PITU-GLC-08, 2023. Vice Ministro, Ecuador, 14-01-2023 CANTÓN GUALACEO, PITU-GLC-08, 2023. Vice Ministro, Ecuador, 14-01-2023 ELABORACIÓN: Corpo Consulta 2024. 					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 3 pisos	750	17	25	0.50	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
140 m²	150 m²	200 m²	220 m²	260 m²	300 m²	400 m²	450 m²	500 m²	750 m²		
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta los 4 pisos											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Actividades forestales de protección.										
PRINCIPAL:	RNR8										
COMPLEMENTARIO:	PERA - PERBI - CP1 - CP2 - RNR9 - IBI1 - CSB1 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7.										
RESTRINGIDO:	PERMI - CP3 - CP4 - RNR10 - RBD - AVB - AVS - AVZ - AVC.										
PROHIBIDO:	PERAI - PEIA - RNR1 - RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 - RMD - RAD - RMCS - RMAP - IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 -										

	CSZ1 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CS1 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - CSC5 - EEB - EES - EEZ - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - ESC - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EGC - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EFC - EAB - EAS - EAZ - EAC - EAE - ETB - ETS - ETZ - ETC - EIB - EIS - EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO																																																																		
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-GLC-09																																																										
DATOS GENERALES:																																																																		
PARROQUIA: Gualaceo			CLASE SUELO:	DE Urbano		SUBCLASE :	No consolidado																																																											
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Desarrollo			SUPERFICIE BRUTA:		71,74 has.	SUPERFICIE NETA:		58,00 has.																																																										
GRÁFICO:																																																																		
							ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2023. SÍMBOLOS CONVENCIONALES: - Hacienda Pública - Explotación Minera - Multifamiliar / No vivienda - Edificable urbano																																																											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">HABILITACIÓN</th> <th colspan="7">EDIFICACIÓN</th> </tr> <tr> <th>ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)</th> <th>LOTE MINIMO (m²)</th> <th>FRENTE MINIMO (ml)</th> <th>COS MAXIMO (%)</th> <th>ÍNDICE EDIF. BÁSICA</th> <th>ÍNDICE EDIF. MÁXIMA</th> <th>TIPO DE IMPLANTACIÓN</th> <th colspan="3">RETIROS MÍNIMOS</th> <th>RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - 3 pisos</td> <td>500</td> <td>14,20</td> <td>51</td> <td>1,02</td> <td>-</td> <td>Aislada con retiro</td> <td>5</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>3</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td></td> </tr> <tr> <td></td> </tr> </tbody> </table>										HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	1 - 3 pisos	500	14,20	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-																								
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN																																																															
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)																																																								
1 - 3 pisos	500	14,20	51	1,02	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-																																																							
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):																																																																		
140 m²	150 m²	200 m²	220 m²	260 m²	300 m²	400 m²	450 m²	500 m²	750 m²																																																									
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha																																																									
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:																																																																		
Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 4 pisos																																																																		
USOS DE SUELO:																																																																		
GENERAL:		Residencial baja densidad.																																																																
PRINCIPAL:		RBD - RMD.																																																																
COMPLEMENTARIO:		PERBI - CP1 - CP2 - RMCS - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSZ - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.																																																																

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC – EAC- ETZ – ETC – EIS – EIZ.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC- EFC – EAE - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-GLC-10		
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo		CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA: 44,38 has.		SUPERFICIE NETA: 19,00 has.							
GRÁFICO:											
<p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALECEO PROVINCIA DEL AZUAY. ADM. INSTITUCIÓN 2013-2027</p> <p>COMITÉ: Mapa de: PITU-GLC-10 - Gualaceo</p> <p>EMBODILO DE GOUYING-GUALECO:</p> <ul style="list-style-type: none"> Hidrográfico Morfológico Relieve Urbano: tipo urbano Edificaciones Carreteras Parques <p>LEGENDA:</p> <p>PIU-URBANIZACIONES PITU GLC-10</p> <p>FABRANTEROS GOUYING-GUALECO: Proyecto Tránsito de amparos UTA. Plazos y plazos: Plazo de ejecución: 1 año. Fecha inicio: 01/06/2018. Fecha final: 01/06/2019.</p> <p>ESCALA/GRÁFICA: 1:25,000</p> <p>FORMATO: PISO A PISO IMPRESO: A3/7 - 15.000</p> <p>FEchas:</p> <p>GOUYING-GUALECO, Chiriboga-Latacunga-Ecuador, 2011, escala 1:1.000 GOUYING-GUALECO, ECU 301-302, Vía Bucay, Distancia 1.000 GOUYING-GUALECO, ECU 301-302, Vía Bucay, Distancia 1.000 GOUYING-GUALECO, ECU 301-302, Vía Bucay, Distancia 1.000 PITU-GLC-10, Universidad-2000-2010, PITU-GOUYING-GUALECO, Chiriboga-Latacunga-Ecuador, 2011, escala 1:1.000</p> <p>ELABORACIÓN: Estudio Consultoría 2014</p> <p>GUALECO Azuay</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 - 3 pisos	300	11	57	1,71	-	Pareada con retiro	5	3	-	3	3
(*) 1 - 5 pisos	500	11	57	2,28	-	Pareada con retiro	5	5	-	5	3
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
140 m ²	150 m ²	200 m ²	220 m ²	260 m ²	65 viv/ha	300 m ²	400 m ²	450 m ²	500 m ²	750 m ²	
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha		50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 4 pisos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Residencial de mediana densidad										
PRINCIPAL:	RBD - RMD.										
COMPLEMENTARIO:	PERBI - CP1 - CP2 - RMCS - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - EEC - EBS - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.										
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RAD - CSS3 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - EEC - ESC - ETZ - ETC - EIS - EIZ.										

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC- EFC – EAC - EAE - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. Los centros de diversión (bares, discotecas, salas de juego, bar-restaurant, salones de recepciones, billares) se emplazarán en la calle Ignacio Jaramillo en el tramo comprendido entre la calle Arupos y calle 3 de Noviembre. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO					CÓDIGO:	PITU-GLC-11					
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Gualaceo	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA:	69,53 has.	SUPERFICIE NETA:	57,63 has.						
GRÁFICO:											
					ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DEL AZUAY ADMINISTRACIÓN 2023-2027 CONTENIDO: Mapa del PITU-GLC-11 - Geolocalizado EMBOLOS CONVENCIONALES: LEYENDA: PARAMETROS GEOGRÁFICOS, FECHAS: Unidad Territorial de Marcobor UTM Década e Historia Urbana y Desarrollo Humano (1920-2024) Última Actualización: 2024-01-11 ESCALA GRÁFICA: 1:5.000 FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A4 / 1:5.000 FUENTES: Autoridad Gualaceo, Ordenamiento Territorial 2023, Páginas 1-159 Autoridad Gualaceo, POCO - AMP-2023, Viviendas, Áreas: 1-159 GACR - Gualaceo, POCO-2023-02803, Planificación Urbana: 1-159 GACR - Gualaceo, POCO-2024-02811, Viviendas, Áreas: 1-159 POCO - POCO-Gualaceo-2022-0007, P. Urbano ELABORACIÓN: Equipo Comunitario 2024 						
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 - 3 pisos	450	13,5	42	0,84	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
140 m²	150 m²	200 m²	220 m²	260 m²	300 m²	400 m²	450 m²	500 m²	750 m²		
140 viv/ha	130 viv/ha	100 viv/ha	90 viv/ha	75 viv/ha	65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	40 viv/ha	25 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Éste Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 7 pisos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Residencial de mediana densidad										
PRINCIPAL:	RBD - RMD.										
COMPLEMENTARIO:	PERBI - CP1 - CP2 - RMCS - IBI1- CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS4 - CSS5 - CSS6 - CSZ1 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEC - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.										
RESTRINGIDO:	CP3 - CP4 - RAD - CSS3 - CSZ2 - CSZ3 - CSZ5 - CSC2 - CSC3 - CSC4 - EEC - ESC - ETZ - ETC - EIS - EIZ.										

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR1- RNR2 - RNR3 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1 – CSC5 – EGC- EFC – EAC - EAE - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO													
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-GLC-12						
DATOS GENERALES:													
PARROQUIA: Gualaceo		CLASE SUELO:	DE Urbano		SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Mejoramiento integral		SUPERFICIE BRUTA: 65,99 has.		SUPERFICIE NETA: 53,83 has.									
GRÁFICO:													
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:													
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN										
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)				
1 - 3 pisos	450	13,5	42	0,84	-	Aislada con retiro	5	3	3	3			
DENSIDAD NETA (Viv./ha.):													
140 m²	150 m²	200 m²	220 m²	260 m²	300 m²	400 m²	450 m²	500 m²	750 m²				
140 viv./ha	130 viv./ha	100 viv./ha	90 viv./ha	75 viv./ha	65 viv./ha	50 viv./ha	45 viv./ha	40 viv./ha	25 viv./ha				
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:													
Este Polígono de Intervención Territorial será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos hasta 4 psos													
USOS DE SUELO:													
GENERAL:		Residencial baja densidad.											
PRINCIPAL:		RBD - RMD.											
COMPLEMENTARIO:		PERBI - CP1 - CP2 - RMCS - IBI1 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSS5 - CSS6 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - EEZ - ECB - ECS - ECZ - ECC - ESB - ESS - ESZ - EBSB - EBSS - EBSZ - EBSC - EDB - EDS - EDZ - EDC - ERB - ERS - ERC - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EAPC - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ - AVC.											

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RNR1- RNR2 - RNR3 - RAD – CSS3 - CSS4 – CSZ1 - CSZ2 – CSZ3 – CSZ5 – CSC2 – CSC3 – CSC4 - EEC – ESC - ETZ – ETC – EIS – EIZ.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR8 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMAP - IMI1- IAI1 - IAR1 – CSC1– CSC5 – EGC- EFC - EAC – EAE - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5,00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5,00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. Únicamente los predios con frente a la calle Ignacio Jaramillo, localizada entre la calle 3 de Noviembre y Arupos; así como los predios con frente a la calle Los Cañaverales, localizada entre la 3 de Noviembre y Vía a Nallig, se permitirá la actividad 6,3,1 Centros de diversión. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Recuperación y protección de las franjas de ríos y quebradas. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	

Cabecera parroquial **DANIEL CÓRDOVA**

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1 - IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-DC-02				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Daniel Córdova		CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA: 11,57 has.		SUPERFICIE NETA: 10,24 has.							
GRÁFICO:											
						ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027. CONTENIDO: Mapa del PITU-DC-02 - Daniel Córdova SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Hipogea Infraestructura Vivienda Urbana Residencial Edificación <p>LLEGADA:</p> <p>PARÁMETROS GEODESICOS, PROYECCIÓN: Unidad: WGS-84 (S-92) - Ecuador Ecuadorean Datum 1992 - Sistema Geodésico: WGS 84 Código Proyección: 22101 Escala Gráfica: 1:100000 Formato / Escala de impresión: A3 / 1:100000 Fuente: GUALECO-Guayaquil - Dirección de Hacienda Pública 22101, Encoda 1.1.3001 Gobernación del Ecuador - DOP 22101-2023 Viviendas Municipio Encoda, 1.1.3001 Gobernación del Ecuador - DOP 22101-2023 Viviendas Municipio Encoda, 1.1.3001 Gobernación del Ecuador - DOP 22101-2023 Viviendas Municipio Encoda, 1.1.3001 Gobernación del Ecuador - DOP 22101-2023 Viviendas Municipio Encoda, 1.1.3001 ELABORACIÓN: Corpo Consulta 2024 </p>					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 - 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Agrícola - pecuario									
PRINCIPAL:		RMAP									
COMPLEMENTARIO:		PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - IBI1 - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EBSS - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.									

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO												
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-DC-03					
DATOS GENERALES:												
PARROQUIA: Daniel Córdova	CLASE DE SUELO: Urbano	SUBCLASE :	Consolidado									
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA:	3,44 has.	SUPERFICIE NETA:	1,95 has.							
GRÁFICO:												
						<p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTIENE: Mapa del PITU-DC-03 - Daniel Córdova</p> <p>SÍMBOLOS CONVENTIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vivienda Urbana Franja verde Edificable urbano No edificable <p>LEYENDA:</p> <p>PARAMETROS GEOGRÁFICOS PROYECCIÓN: Universo Transversal de Mercator (UTM), WGS84 e Ecuadorean Datum Sistema Geodésico (SGE) año 2000 (1:250,000).</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:25,000</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:25,000</p> <p>FRENTE: CANTÓN Gualaceo, Distrito San Juan de Azuay, Vía: 210-220, Sector: 1.1.220 Sector Gualaceo, PSC 210-220, Vía: Viveros, Sector: 1.1.220 Sector Gualaceo, PSC 210-220, Fotografía: Frente 1.1.220 Calle Gualaceo, PSC 210-220, Vía: Viveros, Sector: 1.1.220 Calle Gualaceo, PSC 210-220, Vía: Viveros, Sector: 1.1.220</p> <p>ELABORACIÓN: Equipo Concesión 2024</p> <p>GUALACEO</p>						
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:												
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN									
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
1 – 3 pisos	200	9	64	1,92	-	Continua con retiro	5	-	-	3	-	
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):												
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²			
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha			
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:												
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.												
USOS DE SUELO:												
GENERAL:		Residencial, agrícola – pecuario.										
PRINCIPAL:		RBD										
COMPLEMENTARIO:		PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RMAP – IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.										

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

Cabecera parroquial **JADÁN**

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:					
						PITU-JDN-02					
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Jadán	CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA:	7,42 has.	SUPERFICIE NETA:	6,09 has.						
GRÁFICO:											
						<p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTENIDO: Mapa del PITU-JDN-02 - Jadán</p> <p>SÍMBOLOS CONVENCIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vivienda Urbana Residencial Edificación Almacenes <p>LLEGADA:</p> <p>PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: Uso: UTM 19N / Sistema de Referencia: Ecuador 9-Coordenadas Geográficas / Escala: 1:25,000</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:25,000</p> <p>FORMATO: ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:25,000</p> <p>FONTE:</p> <p>GADM Gualaceo: Quito, 2018; UTM 19N: Ecuador 9-2018; GADM Gualaceo: POF 210-2020; Vía: UTM 19N; Escala: 1:25,000; GADM Gualaceo: POF 210-2020; Vía: UTM 19N; Escala: 1:25,000; GADM Gualaceo: POF 210-2020; Vía: UTM 19N; Escala: 1:25,000; GADM Gualaceo: POF 210-2020; Vía: UTM 19N; Escala: 1:25,000.</p> <p>ELABORACIÓN: Enero-Corriente 2024</p> <p>GUALACEO</p>					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
1 – 2 pisos	500	14,5	45	0,9	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Agrícola - pecuario										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IBI1 – CSS6 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.										

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 – RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 – RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-JDN-03				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Jadán		CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO:		Consolidación	SUPERFICIE BRUTA:	8,62 has.	SUPERFICIE NETA:	7,86 has.					
GRÁFICO:											
						<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2023-2027. CONTIENE: Mapa del PITU-JDN-03 - Jadán SIMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Integradas Multivivienda Monovivienda Industria LEYENDA: PARAMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: Proyección: UTM 18N, Sistema de Coordenadas: WGS84 Escala: 1:25,000 ESCALA GRÁFICA: 1:1000000 / 1:250000 FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:250000 FUENTE: Gobernación del Ecuador - Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Gualaceo, Provincia de Azuay, 2023-2027, Escala 1:250000 Gobernación del Ecuador - PDU 2119-2022, Vías Urbanas, Escala 1:100000 Gobernación del Ecuador - PDU 2119-2022, Fronteras, Escala 1:100000 Gobernación del Ecuador - PDU 2119-2022, Vías Rurales, Escala 1:100000 Gobernación del Ecuador - PDU 2119-2022, Red de Agua, Escala 1:100000 ELABORACIÓN: Ecuavía Consultores 2024. </div>					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Agrícola - pecuario									
PRINCIPAL:		RMAP									
COMPLEMENTARIO:		PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IBI1 – CSS6 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.									
RESTRINGIDO:		CP3 – CP4 – RNR2 – RMD – CSS3 – CSS4 – CSS5 – CSZ2 – EEZ – EEC – ECZ – ECC – ESZ – ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.									

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI – PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15.00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:**CONDICIONANTES AMBIENTALES:**

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

- Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). *Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.*

Cabecera parroquial
MARIANO MORENO

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO					CÓDIGO:	PITU-MM-01					
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Mariano Moreno		CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA:		12,83 has.	SUPERFICIE NETA: 11,93 has.						
GRÁFICO:											
					ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027. CONTENIDO: Mapa del PITU-MM-01 - Mariano Moreno. METODOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Región Urbana Rural Edificación Natural LEYENDA: PARÁMETROS GEOGRÁFICOS, PROYECTO: <ul style="list-style-type: none"> Latitud: 00° 10' 00" S Longitud: 78° 45' 00" W Elevación: 2000 m.s.n.m. Altura: 1000 m.s.n.m. Extensión: 12,83 has. Período: Vida Útil: 20 años Escala: 1:25,000 ESCALA GRÁFICA: 1:25,000 FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:25,000 FUENTE: <ul style="list-style-type: none"> GADM Gualaceo - Provincia de Azuay, Ecuador 2018, Escala 1:25,000 Geofit Convivir PDU 2011-2025, Vivi. Ocupada, Escala 1:25,000 SAFI G. Edificios PDU 2011-2025, Vivi. Ocupada, Escala 1:25,000 CAPIF Ocupación PDU 2011-2025, Vivi. Ocupada, Escala 1:25,000 Género Género PDU 2011-2025, Vivi. Ocupada, Escala 1:25,000 ELABORACIÓN: Estudio Consulta 2024 						
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)		
							F	L		L	P
1 – 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv./ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv./ha	50 viv./ha	45 viv./ha	35 viv./ha	25 viv./ha	22 viv./ha	17 viv./ha	13 viv./ha	9 viv./ha	7 viv./ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Agrícola - pecuario									
PRINCIPAL:		RMAP									
COMPLEMENTARIO:		PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IBI1 – CSS6 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.									

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO										
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO					CÓDIGO:	PITU-MM-02				
DATOS GENERALES:										
PARROQUIA: Mariano Moreno	CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA:	14,91 has.	SUPERFICIE NETA:	12,53 has.					
GRÁFICO:										
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:										
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN							
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
1 – 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retiro	5	3	3	3
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):										
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²	
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha	
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:										
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.										
USOS DE SUELO:										
GENERAL:	Agrícola - pecuario									
PRINCIPAL:	RMAP									
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IBI1 – CSS6 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.									
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 – RMD – CSS3 – CSS4 – CSS5 – CSZ2 – EEZ – EEC – ECZ – ECC – ESZ – ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.									

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15.00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-MM-03			
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Mariano Moreno		CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	Consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Sostenimiento		SUPERFICIE BRUTA:		3,23 has.	SUPERFICIE NETA:		2,27 has.				
GRÁFICO:											
							<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTENIDO: Mapa del PITU-MM-03 - Mariano Moreno</p> <p>SÍMBOLOS CONVENCIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verde oscuro: Vivienda urbana Verde claro: Vivienda rural Rojo: Edificios Blanco: Vías de tránsito <p>LEYENDA:</p> <p>PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: WGS 84 - Mercator - Ecuador (TM). Basada en Edificio Permanente Estatal Gualaceo (Punto Clave 01).</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:5000</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:5000</p> <p>PIEZA: GADP Gualaceo - División de Bienes Muebles 2011, Escala 1:1,000. GADP Gualaceo-PITOP 2019-0009. Viviendas, Escala 1:3,000. GADP Gualaceo-PITOP 2019-0010. Viviendas, Escala 1:3,000. GADP Gualaceo-PITOP 2019-0005. Viviendas, Escala 1:3,000. GADP Gualaceo-PITOP 2019-0011. Viviendas, Escala 1:3,000. GADP Gualaceo-PITOP 2019-0012. Viviendas, Escala 1:3,000. GADP Gualaceo-PITOP 2019-0013. Viviendas, Escala 1:3,000.</p> <p>ELABORACIÓN: Ecopar Consultores S.A.C.</p> <p>GUALACEO</p> </div>				
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 - 3 pisos	200	9	64	1,92	-	Continua con retiro	5	-	-	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Residencial, agrícola – pecuario.									
PRINCIPAL:		RBD									
COMPLEMENTARIO:		PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RMAP – IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.									

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

Cabecera parroquial
REMIGIO CRESPO TORAL

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-RCT-01			
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Remigio Crespo Toral	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Sostenimiento		SUPERFICIE BRUTA: 12,90 has.		SUPERFICIE NETA: 12,67 has.							
GRÁFICO:											
<p>ACREDITACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y GESTIÓN TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTENIDO: Mapa del PITU RCT-01 - Remigio Crespo</p> <p>SÍMBOLOS CONVENCIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vivienda Urbana Edificios vivos Mercantiles <p>LEYENDA:</p> <p>PARÁMETROS georreferencia, proyección: Sistema de Referencia de Nivelación UTM. Distancia = Distancia Horizontal entre los vértices diagonales Vizcachas - Quil. Banda 17S.</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:20,000</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:20,000</p> <p>FUENTE: CADP - Guayaquil - Oficina de Planeamiento Urbano 2011, Cedula 15.222. Oficina de Planeamiento Urbano 2011-2023. Vice Alcaldía de Desarrollo Social. CADP - Guayaquil - Oficina de Planeamiento Urbano 2011-2023. Oficina de Planeamiento Urbano 2011-2023. Vice Alcaldía de Desarrollo Social. Oficina de Planeamiento Urbano 2011-2023. Vice Alcaldía de Desarrollo Social.</p> <p>ELABORACIÓN: Ecopar Consultores 2024.</p> <p>GUALACEO</p>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 - 2 pisos	1000	20	20	0,4	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv./ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv./ha	50 viv./ha	45 viv./ha	35 viv./ha	25 viv./ha	22 viv./ha	17 viv./ha	13 viv./ha	9 viv./ha	7 viv./ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Agrícola - pecuario										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - IBI1 - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSS - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVS - AVZ										

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 – CSS4 – CSS5 – CSZ2 – EEZ – EEC – ECZ – ECC – ESZ – ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IA1 - IAR1 - CSZ1 - CSZ3 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-RCT-02				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Remigio Crespo Toral	CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Mejoramiento integral		SUPERFICIE BRUTA:	13,37 has.	SUPERFICIE NETA:	11,18 has.						
GRÁFICO:											
						<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE ALMAGRO, ADMINISTRACIÓN 2023-2027. CONTENIDO: Mapa del PITU-RCT-02 - Remigio Crespo SÍMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> ■ Hacienda ■ Infraestructura ■ Vivienda Urbana ■ No urbana ■ Edificación LEGENDA: PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: Unidades: Tramites de acuerdo a TIN. Gualaceo y Estación Hidrológica San Juan de Gualaceo, Ver. 2023 (1:25,000) FACLA GRÁFICA: 1:25,000 FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:25,000 PUNTOS: Gualaceo, Chancay, Urubamba, 2200, Escala 1:25,000 GADM_Gualaceo_PITU_RCT_2023_Vivienda_Urbana_Escala 1:25,000 GADM_Gualaceo_PITU_2023_Hacienda_Escala 1:25,000 GADM_Gualaceo_PITU_2023_No_Urbana_Escala 1:25,000 CAD_Plan_Gualaceo_PITU_2023_Plan_Urbano_Escala 1:25,000 ELABORACIÓN: Ecupo Consultores 2024 </div>					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	1500	24,5	20	0,4	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Agrícola - pecuario									
PRINCIPAL:		RMAP									
COMPLEMENTARIO:		PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IBI1 – CSS6 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.									
RESTRINGIDO:		CP3 – CP4 – RNR2 – RMD – CSS3 – CSS4 – CSS5 – CSZ2 – EEZ – EEC – ECZ – ECC – ESZ – ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.									

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI – PEIA – RNR4 – RNR5 – RNR6 – RNR7 – RNR9 – RNR10 – RNR11 – RNNR1 – RNNR2 – RMD – RAD – IMI1- IAI1 – IAR1 – CSZ1 – CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC – EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-RCT-04				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Remigio Crespo Toral		CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	Consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Sostenimiento		SUPERFICIE BRUTA: 2,88 has.		SUPERFICIE NETA: 1,85 has.							
GRÁFICO:											
						<p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTENIDO: Mapa de: PITU-RCT-04 - Remigio Crespo</p> <p>SÍMBOLOS CONVENCIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vivienda urbana Franja verde Edificios viviendas Aeropuerto <p>LEYENDA:</p> <p>PARÁMETROS GEODESICOS, PROYECCIÓN: UNIVERSAL TRANSVERSAL MERCATOR (UTM), Bloque de Edificios Residenciales San Juan Gualaceo, Parroquia Gualaceo Código Proyección: UTM-19N</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:10,000</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:10,000</p> <p>FUENTE:</p> <p>GADM Gualaceo - Quito y sus Municipios 2318, Escala 1:1,250 GADM Gualaceo PITU 2317-2023 Viviendas, Escala 1:1,250 GADM Gualaceo PITU 2317-2023 Viviendas, Escala 1:8,000 GADM Gualaceo PITU 2317-2023 Viviendas, Escala 1:8,000 GADM Gualaceo PITU 2317-2023 Viviendas, Escala 1:1,250</p> <p>ELABORACIÓN: Equipo Consultor ZESA</p>					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS		RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)		
1 - 3 pisos	200	9	64	1,92	-	Continua con retiro	5	-	-	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m²	250 m²	300 m²	400 m²	500 m²	600 m²	750 m²	1000 m²	1500 m²	2000 m²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Residencial, agrícola – pecuario.									
PRINCIPAL:		RBD									
COMPLEMENTARIO:		PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RMAP – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.									

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.

CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:**CONDICIONANTES AMBIENTALES:**

- En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental.

CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:

- Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos.
- Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales.

DETERMINANTES ADICIONALES:

- En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación.
- En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza.
- Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura.
- Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce.
- El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros.

SUELO PÚBLICO:

VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	

OBSERVACIONES:

- Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto.

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:

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

Cabecera parroquial **SAN JUAN**

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-SJC-01				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: San Juan del Cid	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA:	18,12 has.	SUPERFICIE NETA:	14,16 has.						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	500	14,5	45	0,9	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv./ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv./ha	50 viv./ha	45 viv./ha	35 viv./ha	25 viv./ha	22 viv./ha	17 viv./ha	13 viv./ha	9 viv./ha	7 viv./ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Agrícola - pecuario										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IBI1 – CSS6 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.										

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-SJC-02			
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: San Juan del Cid			CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado					
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA: 3,78 has.			SUPERFICIE NETA: 2,79 has.					
GRÁFICO:											
							ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, AÑOS INVESTIGACIÓN 2023-2027. CONTENIDO: Mapa de: PITU-SJC-02 - San Juan del Cid SÍMBOLOS CONVENIDORALES: <ul style="list-style-type: none"> Naturales: Montañas, Ríos, Arroyos, Bosques, Vegetación, Lluvias, Nubes. Urbanos: Vialidad Urbana, Nodos Urbanos, Barrios, Colonia, Sector, Punto, Línea, Plano. Edificios: Edificios, Construcción, Piscinas, Estacionamiento, Paseos, Paseos Peatonales, Paseos para Ciclistas. LEYENDA: PARÁMETROS GEODÍGNOS, PROYECCIÓN: Sistema Trilatero de Mercator UTM, Ecuador + Bolívar, Ecuador M. Sistema Geográfico WGS84, Ecuador + Bolívar, Ecuador ESCALA GRÁFICA: 1:20,000 FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 400 dpi FUENTE: CADFM-Gualaceo - Oficina de Desarrollo Rural Municipio de Gualaceo, 2022; CADFM-Gualaceo-PROOF 2021-2022, Vivienda Urbana, Escala 1:10,000; CADFM-Gualaceo-PROOF 2021-2022, Riego Urbano, Escala 1:10,000; CADFM-Gualaceo-PROOF 2021-2022, Vivienda Rural, Escala 1:10,000; CADFM-Gualaceo-PROOF 2021-2022, Riego Rural, Escala 1:10,000. ELABORACIÓN: Ecugeo Consultores 2024 				
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIADOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Agrícola - pecuario										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IBI1 – CSS6 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.										

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC - ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada. 	

FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO								CÓDIGO:	PITU-SJC-03		
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: San Juan del Cid		CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Sostenimiento		SUPERFICIE BRUTA: 13,75 has.		SUPERFICIE NETA: 11,76 has.							
GRÁFICO:											
								<div style="background-color: #f0f0f0; padding: 5px;"> <p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y DISEÑAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO - PROVINCIA DE AZUAY. ADAMITRA & CHÓN 2023-2027.</p> <p>CONTIENE: Mapa del PITU-SJC-03 - San Juan</p> <p>SIAMBIENTES CONVENCIIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vivienda Urbana: Casa — De Baja Altura: Casa <p>LEYENDA:</p> <p>PARÁMETROS GEODÉSICOS, PROYECCIÓN: Sistema Trígonometrico de Mercator - Pq. Ecuador - Edad: Noviembre 2023 - Versión: Desarrollada - Última Modificación: 2023-11-01 11:11:11</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:5000</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 40%</p> <p>FUENTE:</p> <p>GADM Gualaceo - Chancay - villa de Mitonui 2021 - Escala 1:100000 GADM Gualaceo (DOF) 2018-2022 - Vivi. Urbana - Escala 1:100000 GADM Gualaceo (DOF) 2018-2022 - Vivienda Alta - Escala 1:100000 GADM Gualaceo (DOF) 2018-2022 - Vivienda Baja - Escala 1:100000 GADM Gualaceo (DOF) 2018-2022 - Vivienda Media - Escala 1:100000 CARSA Quito (PSC) 2009-2015 - Piso 1 y 2 - Escala 1:100000</p> <p>ELABORACIÓN: Ecopu Consultores S.A.E.</p> <p></p> </div>			
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 - 2 pisos	500	14,5	45	0,9	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Agrícola - pecuario									
PRINCIPAL:		RMAP									
COMPLEMENTARIO:		PERBI - CP1 - CP2 - RNR1 - RNR3 - RNR8 - RMCS - RBD - IBI1 - CSS6 - CSB1 - CSB2 - CSB3 - CSB4 - CSS1 - CSS2 - CSZ4 - CSZ6 - CSZ7 - EEB - EES - ECB - ECS - ESB - ESS - EBSB - EBSS - EDB - EDS - ERB - ERS - EGB - EGS - EGZ - EAPS - EAPZ - EFS - EFZ - EAB - EAS - EAZ - ETB - ETS - EIB - AVB - AVS - AVZ.									

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 - RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 - CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ – EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

Cabecera parroquial **ZHÍDMAD**

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO							CÓDIGO:	PITU-ZDM-01			
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Zhidmad		CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado						
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación				SUPERFICIE BRUTA:	11,86 has.	SUPERFICIE NETA:		9,06 has.			
GRÁFICO:											
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="flex: 1;"> <p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y CONEJAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO. PROVINCIA DE AZUAY. ADMINISTRACIÓN 2023-2027.</p> <p>CONTENIDO: Mapa del PITU-ZDM-01 - Zhidmad</p> <p>SÍMBOLOS CONVENCIONALES:</p> <ul style="list-style-type: none"> Habitación Urbano No urbano Ruta/Carretera <p>LEYENDA:</p> <p>PARAMETROS GEODÉSICOS, PRECISIÓN: Geodésico: WGS 84 / UTM Zone 19N / Ecuadorean Datum 1999 / Precisión: 1 cm</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:20,000 m</p> <p>FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:20,000</p> <p>FUENTE: Gobernación del Ecuador - Dirección General de Planificación, Escala 1:20,000 Gobernación del Ecuador - POC 2119-0005, Vía Olmedo, Escala 1:20,000 Gobernación del Ecuador - POC 2119-0003, Vía Olmedo, Escala 1:20,000 Gobernación del Ecuador - POC 2119-0003, Vía Olmedo, Escala 1:20,000 Gobernación del Ecuador - POC 2119-0003, Vía Olmedo, Escala 1:20,000</p> <p>ELABORACIÓN: Ecuve Consultoría 2024</p> <p>GUALACEO</p> </div> </div>											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIADOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	750	17	53	1,06	-	Aislada con retiro	5	3	3	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Agrícola - pecuario										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IB11 – CSS6 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.										
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 – RMD – CSS3 – CSS4 – CSS5 – CSZ2 – EEZ – EEC – ECZ – ECC – ESZ – ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.										

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI – PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ1 - CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:					
						PITU-ZDM-02					
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Zhidmad	CLASE DE SUELO:	Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA:	7,08 has.	SUPERFICIE NETA:	4,84 has.						
GRÁFICO:											
						<p>ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2020-2027.</p> <p>CONCEJO: Mapa del PITU-ZDM-02 - Zhidmad</p> <p>MÁRKETOS CONVENIO ALIAS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Viviendas urbanas Habitación Edificaciones Manzana <p>LEYENDA:</p> <p>PARÁMETROS GEOGRÁFICOS, PROYECCIÓN: Sistema Tramitario de Naciones Unidas (UTM). Proyección y Escala: WGS84 / Ecuador 1983 / UTM - 12S. Escala: 1:25,000. Distancia entre 250m.</p> <p>ESCALA GRÁFICA: 1:25,000</p> <p>ROTAMAR / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:25,000</p> <p>FUENTE: QADIN Gualaceo. Zonificación de Bienes Urbanos 2018. Escala 1:25,000. QADIN Gualaceo. PEOP 2018. Escala 1:25,000. QADIN Gualaceo. PDU 2018. Escala 1:25,000. QADIN Gualaceo. PEOF 2018. Escala 1:25,000. QADIN Gualaceo. Plan de Desarrollo 2020-2027. Escala 1:25,000.</p> <p>ELABORACIÓN: Comisión Consultiva 2018</p> <p>GUALACEO Azuay</p>					
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	300	11	71	1,42	-	Continua con retiro	5	-	-	3	-
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Éste Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Agrícola - pecuario										
PRINCIPAL:	RMAP										
COMPLEMENTARIO:	PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RBD – IBI1– CSS6 - CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.										
RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 – RNR2 – RMD – CSS3 - CSS4 – CSS5 - CSZ2 – EEZ – EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.										

PROHIBIDO:	PERMI – PERAI – PEIA – RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RMD - RAD – IMI1 - IAI1 - IAR1 - CSZ1 - CSZ3 - CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

**Cabecera parroquial
LUIS CORDERO VEGA**

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO						CÓDIGO:	PITU-LCV-01				
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Luis Cordero Vega	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación		SUPERFICIE BRUTA:	18,09 has.	SUPERFICIE NETA:	16,78 has.						
GRÁFICO:											
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PISOS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS			RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)	
1 – 2 pisos	400	12,65	60	1,14	-	Continua con retiro	5	3	-	3	3
DENSIDAD NETA (Viv./ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv./ha	50 viv./ha	45 viv./ha	35 viv./ha	25 viv./ha	22 viv./ha	17 viv./ha	13 viv./ha	9 viv./ha	7 viv./ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:	Residencial, agrícola – pecuario.										
PRINCIPAL:	RBD										
COMPLEMENTARIO:	PERI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RMAP – IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.										

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada. 	

Cabecera parroquial **SIMÓN BOLÍVAR**

PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – CANTÓN GUALACEO											
FICHA DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO - POLÍGONO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL URBANO					CÓDIGO:	PITU-SB-01					
DATOS GENERALES:											
PARROQUIA: Simón Bolívar	CLASE SUELO:	DE Urbano	SUBCLASE :	No consolidado							
TRATAMIENTO URBANÍSTICO: Consolidación			SUPERFICIE BRUTA:	23,16 has.	SUPERFICIE NETA: 18,80 has.						
GRÁFICO:											
					ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y GOBERNAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN GUALACEO, PROVINCIA DE AZUAY, ADMINISTRACIÓN 2023-2027. CONTIENE: Mapa del PITU-SB-01 - Simón Bolívar SIAMBOLOS CONVENCIONALES: <ul style="list-style-type: none"> Vivienda Urbana: gris Bolívariano: naranja Marginal: blanco LEYENDA: PARAMETROS GEOGRÁFICOS / PROYECCIÓN: Proyección: UTM 12S Sistema de Referencia: Ecuatoriano Distancia entre Meridianos: 500 mts (entre los que se divide cada cuadro) ESCALA GRÁFICA: 1:25,000 FORMATO / ESCALA DE IMPRESIÓN: A3 / 1:25,000 FUENTES: GAD Gualaceo, Decreto Ejecutivo 2311, Escala 1:25,000 GAD Gualaceo, DPT 2023, Plan de Desarrollo, Escala 1:25,000 ANPQ, Cálculo PITU 2023, Viviendas fijas: 13,000 GAD Gualaceo, DPT 2023, Viviendas fijas: 13,000 GAD Gualaceo, DPT 2023, Viviendas fijas: 13,000 ELABORACIÓN: Equipo Consultor JPS4						
CONDICIONES PARA LA HABILITACIÓN Y EDIFICACIÓN:											
HABILITACIÓN			EDIFICACIÓN								
ALTURA DE EDIFICACIÓN (PIROS)	LOTE MINIMO (m ²)	FRENTE MINIMO (ml)	COS MAXIMO (%)	ÍNDICE EDIF. BÁSICA	ÍNDICE EDIF. MÁXIMA	TIPO DE IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS				RET. LAT. DESDE 2º PISO (ml)
							F	L	L	P	
1 – 2 pisos	400	12,65	60	1,14	-	Continua con retiro	5	3	-	3	3
DENSIDAD NETA (Viv/ha.):											
200 m ²	250 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	750 m ²	1000 m ²	1500 m ²	2000 m ²		
65 viv/ha	50 viv/ha	45 viv/ha	35 viv/ha	25 viv/ha	22 viv/ha	17 viv/ha	13 viv/ha	9 viv/ha	7 viv/ha		
CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS:											
Este Polígono de Intervención Territorial no será objeto de la Concesión Onerosa de Derechos.											
USOS DE SUELO:											
GENERAL:		Residencial, agrícola – pecuario.									
PRINCIPAL:		RBD									
COMPLEMENTARIO:		PERBI – CP1 – CP2 – RNR1 – RNR3 – RNR8 – RMCS – RMAP – IBI1 – CSB1 – CSB2 – CSB3 – CSB4 – CSS1 – CSS2 – CSZ4 – CSZ6 – CSZ7 – EEB – EES – ECB – ECS – ESB – ESS – EBSB – EBSS – EDB – EDS – ERB – ERS – EGB – EGS – EGZ – EAPS – EAPZ – EFS – EFZ – EAB – EAS – EAZ – ETB – ETS – EIB – AVB – AVS – AVZ.									

RESTRINGIDO:	CP3 – CP4 - RMD - CSS3 - CSS4 – CSS5 – CSS6 - CSZ1 - CSZ2 – EEZ - EEC – ECZ – ECC – ESZ - ESC – EBSZ – EBSC – EDZ – EDC – ERC – EAPC – EFC – ETZ – AVC.
PROHIBIDO:	PERMI – PERAI - PEIA – RNR2 - RNR4 - RNR5 - RNR6 - RNR7 - RNR9 - RNR10 - RNR11 - RNNR1 - RNNR2 – RAD – IMI1- IAI1 - IAR1 – CSZ3 – CSZ5 – CSC1 – CSC2 – CSC3 – CSC4 – CSC5 – EGC - EAC – EAE – ETC – EIS – EIZ - EIC.
CONDICIONANTES USOS RESTRINGIDOS:	
CONDICIONANTES AMBIENTALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En función del impacto de la actividad será necesario realizar el trámite en la SUIA, para la obtención del Certificado Ambiental. 	
CONDICIONANTES URBANÍSTICAS:	
<ul style="list-style-type: none"> Los especificados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, de acuerdo con la tipología de la edificación, número de usuarios, superficie de construcción, accesibilidad, estacionamientos, entre otros. A más de ello se deberán considerar los parámetros de localización establecidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo para determinados establecimientos. Condiciones de regulación y control determinadas por las Entidades Competentes Estatales. 	
DETERMINANTES ADICIONALES:	
<ul style="list-style-type: none"> En el caso de un predio que se encuentre en una manzana consolidada y cuyo tipo de implantación no sea el determinado dentro del P.I.T., éste se acogerá a la implantación y altura predominantes en el tramo, las demás condiciones se aplicarán según lo indicado en la presente ficha de ordenación. En predios existentes con anterioridad a la vigencia del PUGS, cuya superficie y frente sean inferiores al mínimo establecido, podrán ser edificados siempre y cuando cumplan con lo establecido en el CAPÍTULO IV: DETERMINANTES URBANÍSTICAS ESPECIALES, de la presente Ordenanza. Las nuevas edificaciones que se emplacen en los tramos definidos con alto valor patrimonial respetarán lo establecido en la Sección Novena de las Normas de Arquitectura. Para los predios que se encuentren afectados por franjas de protección de ríos y quebradas; el establecimiento de los retiros se realizará a partir desde donde termine la afección. Para el margen de protección en quebradas se establece una franja de 5.00 a 15,00 metros, mientras que en canales y acequias será de 5.00 metros, medidos a cada lado desde los márgenes laterales del cauce. El retiro mínimo posterior será de cumplimiento obligatorio en todos los pisos. Se podrá establecer un volado frontal con una longitud máxima de 80 cm. En el caso de existir redes eléctricas no podrá superar los 60 centímetros. 	
SUELO PÚBLICO:	
VÍAS (V):	
EQUIPAMIENTOS SOCIALES Y SERVICIOS PÚBLICOS (E):	
ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES (ELAV):	
OBSERVACIONES:	
<ul style="list-style-type: none"> Las intervenciones que se realicen en edificaciones con alto valor patrimonial respetarán la normativa local y nacional que se encuentre vigente para el efecto. 	
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIOS:	
<ul style="list-style-type: none"> Plan de ordenación urbanística (Ámbito de actuación. Cabecera Parroquial). <i>Estos planes tienen finalidades específicas dando una regulación sectorial de determinados elementos o aspectos relevantes de un ámbito territorial específico, y podrán ser planes a escala parroquial, barrial, a nivel de manzanas o de sectores de planificación, urbanos o rurales. Se realizarán por iniciativa pública o por iniciativa privada.</i> 	

ANEXO 02: ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO, ACTIVIDADES Y CONDICIONES



Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
1	PROTECCIÓN ECOLÓGICA		PE	
1,1	Protección ecosistémica	Áreas de bosque y vegetación protectora: Usos científico, recreación ecológica y turismo. Protección de zonas de recarga hídrica Protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua.	PEE	<ul style="list-style-type: none"> El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG y MAATE. Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal y otros niveles de gobierno, para la protección, conservación, remediación y promoción de los ecosistemas, áreas de conservación ambiental, zonas de recarga hídrica y franjas de protección.
1,2	Recuperación ambiental	Protección, repoblación vegetal según estudio de recuperación.	PERA	
1,3	Recreación bajo impacto	Ecoturismo y contemplación, caminata (senderismo, ruterismo,) Interpretación, escalada (rapel), observación (fotografía). Ciclismo (ciclo paseos); Educación, participación y formación ambiental Servicios de alimentación y bebidas preparadas no alcohólicas. Actividades de los guías de montaña, senderismo, actividades que no constituyen un conflicto o que impliquen alteración al ecosistema	PERBI	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza y las Norma Ecuatoriana de Construcción NEC. Para las franjas de protección se cumplirá con lo establecido en el artículo 99 de la presente ordenanza.
1,4	Recreación mediano impacto	Down Hill, ciclismo de montaña, camping, pesca deportiva, caza, turismo comunitario, campos deportivos Actividades contemplativas dirigidas al disfrute escénico y la salud física y mental, que sólo requieren equipamientos en proporciones mínimas al escenario natural, de mínimo impacto ambiental y paisajístico, tales como senderos para bicicletas, senderos peatonales, cabalgatas, camping, miradores, observatorios de animales y mobiliario propio de actividades contemplativas	PERMI	
1,5	Recreación alto impacto	Campo traviesa para vehículos todo terreno, enduro.	PERAI	
1,6	Investigación ambiental	Centros de investigación e interpretación ambiental.	PEIA	
2	CONSERVACIÓN PATRIMONIAL		CP	
2,1	Áreas consolidadas	Conjuntos históricos, núcleos y centros históricos, edificaciones patrimoniales	CP1	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. Se deberá cumplir lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el Ministerio de Cultura y Patrimonio e INPC. Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal y otros niveles de gobierno, para la protección y conservación de los bienes patrimoniales.
2,2	Hitos	Casas de hacienda, cementerios, plazas, esquinadas, tramos,	CP2	
2,3	Ámbitos arqueológicos	Áreas de interés arqueológico, complejos arqueológicos.	CP3	
2,4	Vinculaciones	Caminos aborígenes, preincaicos, incaicos, coloniales y republicanos.	CP4	
3	RECURSOS NATURALES		RN	
3,1	RECURSOS NATURALES RENOVABLES		RNR	

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
3,1,1	AGRÍCOLA Y PECUARIO			
3,1,1, 1	Huertos familiares	Huertos y crianza de animales menores para sustento del núcleo familiar.	RNR1	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza.
3,1,1, 2	Viveros e invernaderos	Plantas y semillas desarrolladas con condiciones especiales bajo invernadero en superficies individuales menores a 500 m ²	RNR2	<ul style="list-style-type: none"> En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
3,1,1, 3	Agrícola de frutales	Producción agrícola de árboles frutales: Agroforestería	RNR3	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente.
3,1,1, 4	Granjas de producción controlada	Producción agrícola intensiva: Cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición	RNR4	<ul style="list-style-type: none"> Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
3,1,1, 5	Producción agrícola extensiva	Producción agrícola extensiva: Cultivos agrícolas de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales	RNR5	<ul style="list-style-type: none"> Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
3,1,2	GANADERÍA			
3,1,2, 1	Granjas de producción estabulada (intensiva)	Granjas de producción pecuaria en corrales individuales y núcleos zoológicos en superficies superiores 2,5 hectáreas	RNR6	<ul style="list-style-type: none"> Las edificaciones deberán cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza.
3,1,2, 2	Granjas de producción pecuaria (extensiva)	Granjas de producción pecuaria y silvopastoriles: Avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos.	RNR7	<ul style="list-style-type: none"> En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
3,1,3	FORESTAL			
3,1,3, 1	Forestal de protección	Revegetalización con especies nativas.	RNR8	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente.
3,1,3, 2	Forestal de recuperación	Tala de especies introducidas y sustitución por especies nativas.	RNR9	<ul style="list-style-type: none"> El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG y MAATE.
3,1,3, 3	Forestal de explotación	Plantaciones arbóreas de fácil crecimiento y alta rentabilidad económica.	RNR10	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente.
3,1,4	PISCÍCOLA			
3,1,4, 1	Piscícola	Explotación piscícola: Predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.	RNR11	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG y MAATE.
3,2	RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES		RNNR	
3,2,1	Minería metálica	Extracción de minerales metálicos.	RNNR1	<ul style="list-style-type: none"> Estas actividades están prohibidas a nivel cantonal.

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
3,2,2	Minería metálica no	Extracción de áridos y pétreos	RNNR2	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. El emplazamiento de estas actividades considerará lo dispuesto por el ente rector y los vinculados en la materia como el MAG, MAATE y Ministerio de Recursos Naturales y Minas.
4	RESIDENCIAL - VIVIENDA		R	
4,1	Baja densidad	Residencial de baja densidad	RBD	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
4,2	Media densidad	Residencial de media densidad	RMD	
4,3	Alta densidad	Residencial de alta densidad	RAD	
4,4	Mixto	Residencial mixto (Vivienda-comercio-servicios)	RMCS	
4,5	Residencial	Residencial rural (agrícola-pecuario)	RMAP	
5	ACTIVIDADES INDUSTRIALES		I	
5,1	INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO		IBI	
5,1,1	Industrial de bajo impacto	Manufacturas: confites, mermeladas, salsas, pasteles y similares, molinos artesanales, taller de costura o ropa en general, bordados, cerámica en pequeña escala, calzado y artículos de cuero en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería, encuadernación de libros, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), alfombras y tapetes, productos de cera, artículos deportivos (pelotas, guantes, raquetas), instrumentos de precisión (ópticos, relojes), instrumentos musicales. Artesanales: Tallado de piedra, tejido de sombreros de paja. Establecimientos industriales: Cerrajería: ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas), imprentas artesanales, productos de madera (muebles, puertas, cajas, lápices o similares), confección de maletas, maletines y similares, panificadoras artesanales, fabricación de papel y cartón (sobres, hojas, bolsas, cajas, etc.), paraguas, perfumes, persianas, toldos, empacadoras de jabón o detergente, armado de máquinas de escribir, calculadoras, motocicletas y repuestos. Molienda o pilado de arroz: producción de arroz descascarillado, blanqueado, pulido, semicocido, harina de arroz. Molienda de otros productos de origen vegetal: producción de harinas y sémolas	IBI	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Las actividades que generen gases, efluentes, ruido y vibraciones deberán implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental; cuyo cumplimiento será verificado por la Unidad de Gestión Ambiental. Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio.

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL	CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
	de leguminosas desecadas, de raíces y tubérculos (excepto patatas), de nueces y frutas. Elaboración de alimentos a base de cereales tostados, insuflados, o macerados, hojaldrados, granos pulidos y cereales partidos o triturados, cereales para el desayuno y snack a base de cereales.		
5,2	INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	IMI	
5,2,1	Industrial de mediano impacto Procesamiento industrial de alimentos, alimentos para animales, fabricación de bicicletas, coches (niño o similares), fábrica de medias, corcho, cosméticos, equipos y artefactos eléctricos (lámparas, ventiladores, planchas, radios, televisores, refrigeradoras, lavadoras, secadoras y otros), productos farmacéuticos, metalmecánica, herramientas, herrajes y accesorios, clavos, navajas, utensilios de cocina, hielo seco (dióxido de carbono) o natural, productos de caucho (globos, guantes, suelas), juguetes, laboratorios de investigación, experimentación o de pruebas, artículos de cuero (zapatos, cinturones incluyendo tenerías proceso seco), productos de plástico (vajillas, discos, botones), telas y otros productos textiles (tinturados), yute, cáñamo (únicamente productos), acabados metálicos (excepto manufactura de componentes básicos), aire acondicionado, fabricación de equipos, cerámica (vajillas, losetas de recubrimiento), plantas de faenamiento de animales, grafito o productos de grafito, ladrillos, bloqueras y tabiques, porcelanizados, incluyendo muebles de baño y cocina, yeso e imprentas industriales. Talleres de pirotecnia.	IMI1	<ul style="list-style-type: none"> ● Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. ● En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. ● La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. ● Las actividades que generen gases, efluentes, ruido y vibraciones deberán implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental; cuyo cumplimiento será verificado por la Unidad de Gestión Ambiental. ● Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. ● Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio. ● Las actividades relacionadas a la pirotecnia serán. Emplazados en el área rural, áreas de producción y conservación activa. Estarán a mínimo 150 metros de núcleos de población o equipamientos de aglomeración de personas La distancia mínima a viviendas es de 35 metros. 15 metros a líneas de alta tensión. Polvorín máximo de 10 kg de peso neto de material explosivo. La distancia mínima entre polvorines es de 3,5 metros y hacia la vía pública es de 13,9 metros. Informe favorable de la Dirección Municipal de Gestión de Riesgos. ● Las actividades como bloqueras, aserraderos y demás que generen desperdicios y provoquen contaminación de aire, agua o ruido serán emplazados en el área rural, áreas de producción y conservación activa. Estarán a mínimo 150 metros de núcleos de población o equipamientos de aglomeración de personas La distancia mínima a viviendas es de 35 metros. 15 metros a líneas de alta tensión. Polvorín máximo de 10 kg de peso neto de material explosivo. La distancia mínima entre polvorines es de 3,5

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
				metros y hacia la vía pública es de 13,9 metros. Informe favorable de la Dirección Municipal de Gestión de Riesgos.
5,3	INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO		IAI	
5,3,1	Industrial de alto impacto	Fabricación o procesamiento de productos estructurales (varilla, vigas, rieles), asbestos, asfalto o productos asfálticos, procesamiento de pétreos, fósforos, embotellamiento y fabricación de bebidas no alcohólicas, bebidas alcohólicas, colchones, material eléctrico (conductores, interruptores, focos, baterías), fertilizantes, fundición, aleación o reducción de metales, gelatinas, caucho natural o sintético (incluyendo llantas y tubos), jabones y detergentes (fabricación), linóleums, procesamiento de madera (triplex, pulpas o aglomerados), maquinaria pesada eléctrica, agrícola y para construcción, metal fundido o productos de tipo pesado, metal o productos de metal (procesos de: esmaltado, laqueado y galvanizado), molinos de granos y procesamientos, partes de automóviles y camiones, fabricación de películas fotográficas, pinturas, barnices, plásticos (procesamientos de productos), tabaco (productos), curtiembre (proceso húmedo), tintas, vidrio o cristal de vidrio, bodegas de granos y silos, aserraderos, bodegas o almacenes de madera y, plantas frigoríficas y bodegas y botaderos de chatarra.	IAI1	<ul style="list-style-type: none"> Estas actividades están prohibidas a nivel cantonal.
5,4	INDUSTRIA DE ALTO RIESGO		IAR	
5,4,1	Industrial de alto riesgo	Incineración de residuos, petróleo o productos de petróleo refinado, químicos (acetileno, anilinas, amoniaco, carburos, sosa cáustica, celulosa, cloro, carbón negro, cerosota, y otros), agentes exterminadores, insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, hidrógeno, oxígeno, alcohol industrial, potasio, resinas sintéticas y materiales plásticos, fibras sintéticas, ácidos clorhídrico, pícrico, sulfúrico y derivados), radioactivos (manejo y almacenamiento de desechos radioactivos), Solventes (extracción), explosivos (almacenamiento cumpliendo las disposiciones de la materia), gas licuado de petróleo	IAR1	<ul style="list-style-type: none"> Estas actividades están prohibidas a nivel cantonal.

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL	CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD	
	(almacenamiento, envasado), petróleo o productos de petróleo (almacenamiento y manejo), centros de acopio de productos asociados a la industria, almacenamiento de productos limpios de petróleo.			
	CONDICIONES GENERALES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL			
6	ACTIVIDADES COMERCIALES Y SERVICIOS			
6,1	COMERCIAL Y SERVICIOS BARRIAL			
6,1,1	Comercio básico	Venta de abarrotes, lecherías, carnicerías, fruterías, despensas, mini mercados, carnicerías, panaderías, delicatesen. Confiterías, heladerías, pastelerías, jugueterías. Restaurantes, picanterías, pollerías, asaderos, pizzerías. (Venta restringida de bebidas alcohólicas). Farmacias, boticas, droguerías. Bazares, floristerías, papelerías, útiles escolares, venta de periódicos y revistas.	CSB1	<ul style="list-style-type: none"> ● Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. ● En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. ● La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. ● Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
6,1,2	Servicios básicos	Bancos, cooperativas, bienes raíces, mandatos, mutualistas. Peluquerías y salones de belleza. Sastrería, costura, bordado. Zapaterías. Lavado de ropa, tintorerías, centros de lavado en seco.	CSB2	

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
		Café internet, centros de copiado e impresión.		<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio. Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal para el desarrollo de determinada actividad.
6,1,3	Oficinas administrativas	Servicios profesionales (consultorios y oficinas individuales)	CSB3	
6,1,4	Alojamiento doméstico	Casa de huéspedes, residencias estudiantiles, posadas (con menos de 6 habitaciones) y alojamiento rural (turismo comunitario).	CSB4	
6,2	COMERCIAL Y SERVICIOS SECTORIAL		CSS	
6,2,1	Comercios especializados	Ropa confeccionada, artículos de cuero, calzado, textiles, alfombras, telas y cortinas. Artesanías, antigüedades, artículos de decoración, galerías de arte, artículos de dibujo, instrumentos musicales. Joyerías, relojerías, ópticas. Artículos deportivos, venta de bicicletas y motocicletas. Muebles y accesorios para el hogar, electrodomésticos, jugueterías. Venta de insumos agrícolas. Repuestos y accesorios para automóviles y motocicletas (sin taller), venta de llantas y accesorios. Ferreterías medianas, almacén de pinturas, vidrierías, Licorerías y depósito de bebidas alcohólicas (venta en botella sellada).	CSS1	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Las actividades que generen gases, efluentes, ruido y vibraciones deberán implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental; cuyo cumplimiento será verificado por la Unidad de Gestión Ambiental. (<i>Servicios especializados B</i>). Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
6,2,2	Servicios especializados A	Agencias de viajes y mudanzas. Estacionamientos públicos, alquiler de vehículos en general. Laboratorios clínicos, médicos y dentales. Servicios de reparación (electricistas, relojeros, gasfiteros, electrodomésticos, radio y televisión). Laboratorios y estudios fotográficos. Gimnasios, centros de cosmetología y masajes, baños turco y sauna. Centros de reacondicionamiento físico y servicios vinculados con la salud y la belleza (SPA).	CSS2	<ul style="list-style-type: none"> Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio. Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal para el desarrollo de determinada actividad. Para el caso de las licorerías, se permitirá únicamente la venta, más no el consumo en el local de expendio, ni la utilización del espacio público adyacente.
6,2,3	Servicios especializados B	Cambio de aceite, lavadoras de autos y lubricadoras. Mecánicas livianas, vulcanizadoras. Patio de venta de vehículos livianos. Distribución al detal de GLP.	CSS3	
6,2,4	Comercios de menor escala	Centros comerciales de hasta 500m ² de área útil, almacenes por departamentos, comisariatos. Ferias temporales.	CSS4	
6,2,5	Oficinas administrativas	Consultorios y oficinas agrupadas. Edificios de oficinas públicas y privadas.	CSS5	

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
6,2,6	Alojamiento temporal	Residenciales, hostales, hosterías y pensiones.	CSS6	
6,3	COMERCIAL Y SERVICIOS ZONAL		CSZ	
6,3,1	Centros de diversión	Cines, teatros. Bares, discotecas, salones (eventos, baile, banquetes), karaoke, billares bar-restaurant. Juegos electrónicos de video y salón.	CSZ1	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
6,3,2	Comercios y servicios	Talleres mecánicos pesados, torno, enderezada, laminadoras, mecánica automotriz, carrocerías. Distribuidora de materiales de construcción. Patio de vehículos de transporte pesado, maquinaria pesada, mudanzas.	CSZ2	<ul style="list-style-type: none"> • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
6,3,3	Acopio y bodegaje	Centros de acopio. Centros de acopio y distribuidoras de GLP. Bodegaje de artículos de reciclaje. Gasolineras y estaciones de servicio.	CSZ3	
6,3,4	Vehículos y maquinaria liviana.	Agencias y patios de vehículos, venta y alquiler de maquinaria liviana en general, mudanzas.	CSZ4	<ul style="list-style-type: none"> • Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio.
6,3,5	Centros de comercio	Comercios agrupados en general hasta 1000m ² de área útil. Centros de comercio popular.	CSZ5	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal para el desarrollo de determinada actividad.
6,3,6	Servicios de alojamiento	Hoteles, complejos hoteleros.	CSZ6	
6,3,7	Distribuciones y acopio	Distribuidora de llantas y servicios, distribuidora de insumos agropecuarios, bodegas comerciales y de productos que no impliquen riesgo.	CSZ7	<ul style="list-style-type: none"> • Los bares pueden realizar presentaciones artísticas o música en vivo siempre y cuando realice un estudio y ejecución de un sistema de insonorización que garantice manejar los decibeles de ruido permitidos, se prohíbe la colocación de amplificadores de sonido fuera del establecimiento, su verificación se realizará por parte de la CGA. • Todo local o establecimiento para Discotecas deberá previo al funcionamiento realizar un estudio y ejecución de un sistema de insonorización que garantice manejar los decibeles de ruido permitidos. • En los establecimientos que generan concentración de público, será de carácter obligatorio la exhibición del aforo o capacidad que establecerá el ente competente de conformidad con lo establecido en la NFPA 101 Código de Seguridad Humana o norma específica que la sustituya, el cálculo para determinar el aforo se hará sobre el área útil del local, respetando el 30% de circulación y pasillos hacia los accesos y la salida emergencia. • Para el funcionamiento de las actividades se considerará los requisitos vigentes emitidos por cada nivel de gobierno, y la prevalencia de las competencias según el nivel jerárquico. Estos requisitos emitidos para el buen funcionamiento de la actividad tienen la finalidad de precautelar la compatibilidad armónica de actividades en relación a los posibles impactos ambiental, urbanísticos, social, de seguridad y de salubridad entre otros, que pudieran generarse.

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
				<ul style="list-style-type: none"> Los locales ubicados con frente a una vía estatal o arterial deberá respetar el derecho de vía establecido. Se prohíbe el ingreso directo superior a una vía estatal o arterial, pudiendo generar un carril de desaceleración e incorporación.
6,4	COMERCIAL Y SERVICIOS CIUDAD		CSC	
6,4,1	Servicios personales restringidos	Casas de citas, salas de masaje, prostíbulos, centros nocturnos (night club), cabarets.	CSC1	
6,4,2	Vehículos y maquinaria pesada.	Áreas de exposición, venta de maquinaria pesada, vehículos de transporte pesado.	CSC2	
6,4,3	Materiales de construcción.	Centros ferreteros, insumos para la industria, material de construcción al por mayor.	CSC3	
6,4,4	Centros comerciales.	Comercios agrupados en general mayores a 5000m ² de área útil.	CSC4	
6,4,5	Alojamiento Temporal 2	Moteles.	CSC5	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras. Se prohíbe el uso del espacio público para las actividades de carga y descarga; las mismas deberán desarrollarse al interior del predio. Cumplir con reglamentos, ordenanzas y requisitos emitidos por el GAD Municipal para el desarrollo de determinada actividad. Alojamiento temporal 2. <ul style="list-style-type: none"> Se ubicará a 1 km del límite urbano de la ciudad y a 1 km de los límites urbanos parroquiales. Deberá estar alejada a 1 km de centros educativos y de salud. Tendrá fácil accesibilidad a 250 m de la red vial estatal y un tamaño de predio mínimo de 0,5 ha. Se preverá el diseño de un carril de incorporación con una sección mínima de 4 m. Servicios personales restringidos. <ul style="list-style-type: none"> Se ubicará a 2 km del límite urbano de la ciudad y a 1 km de los límites urbanos parroquiales. Deberá estar alejada a 2 km de centros educativos y de salud. Tendrá fácil accesibilidad a 500 m de la red vial estatal y un tamaño de predio mínimo de 1 ha. Se preverá un anillo de amortiguamiento de 50 m.
7	ACTIVIDADES RELATIVAS A LOS EQUIPAMIENTOS		E	
7,1	SERVICIOS SOCIALES			
7,1,1	EDUCACIÓN		EE	

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
7,1,1, 1	Educación barrial / comunal	Preescolar, escuelas de educación básica	EEB	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
7,1,1, 2	Educación sectorial / parroquial	Colegios Secundarios, Unidades Educativas	EES	<ul style="list-style-type: none"> • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,1,1, 3	Educación zonal	Institutos de Educación Especial, Centros de Capacitación Laboral, Institutos Técnicos y Centros Artesanales y Ocupacionales, Escuelas Taller, Centros de Investigación y Experimentación, Sedes Universitarias	EEZ	<ul style="list-style-type: none"> • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,1,1, 4	Educación ciudad o región	Campus Universitarios, Centros Tecnológicos e Institutos de Educación Superior	EEC	
7,1,2	CULTURAL		EC	
7,1,2, 1	Cultural barrial / comunal	Casas Comunales	ECB	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
7,1,2, 2	Cultural sectorial / parroquial	Bibliotecas, Museos de Artes Populares, Galerías Públicas de Arte, Teatros, Cines	ECS	<ul style="list-style-type: none"> • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,1,2, 3	Cultural zonal	Centros de Promoción Popular, Auditorios, Centros Culturales, Centros de Documentación	ECZ	
7,1,2, 4	Cultural ciudad o regional	Casa de la Cultura, museos, cinematecas y hemerotecas	ECC	<ul style="list-style-type: none"> • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Subsecretarías, entre otras.
7,1,3	SALUD		ES	
7,1,3, 1	Salud barrial / comunal	Puestos de Salud, Consultorios Médicos y Dentales	ESB	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
7,1,3, 2	Salud sectorial / parroquial	Clínicas con un máximo de quince camas, Subcentros de Salud, Unidad de emergencia, hospital del Día, Consultorios de hasta 20 unidades de consulta	ESS	<ul style="list-style-type: none"> • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,1,3, 3	Salud zonal	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta, centros de salud.	ESZ	
7,1,3, 4	Salud ciudad o regional	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación de salud	ESC	<ul style="list-style-type: none"> • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Subsecretarías, entre otras.

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
				actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,1,4	BIENESTAR SOCIAL		EB	
7,1,4, 1	Bienestar barrial / comunal	Guarderías infantiles y Casas Cuna	EBSB	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,1,4, 2	Bienestar sectorial / parroquial	Asistencia Social, Centros de Formación Juvenil y familiar, aldeas educativas	EBSS	
7,1,4, 3	Bienestar zonal	Albergues, centros de protección de menores	EBSZ	
7,1,4, 4	Bienestar ciudad regional	Orfanatos, asilos de ancianos	EBSC	
7,1,5	RECREATIVO Y DEPORTES		ED	
7,1,5, 1	Recreativo barrial / comunal	Canchas deportivas, de uso múltiple.	EDB	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Subsecretarías, entre otras.
7,1,5, 2	Recreativo sectorial / parroquial	Centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas	EDS	
7,1,5, 3	Recreativo zonal	Polideportivo especializados y coliseos (hasta 500 personas) centros de espectáculos, galleras.	EDZ	
7,1,5, 4	Recreativo ciudad regional	Estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.	EDC	
7,1,6	RELIGIOSO		ER	
7,1,6, 1	Religioso barrial / comunal	Capillas	ERB	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente.
7,1,6, 2	Religioso sectorial / parroquial	Templos y Casas de Retiros	ERS	
7,1,6, 3	Religioso ciudad regional	Catedral, Conventos y monasterios	ERC	

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
				<ul style="list-style-type: none"> Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,2	SERVICIOS PÚBLICOS			
7,2,1	SEGURIDAD		EG	
7,2,1, 1	Seguridad barrial / comunal	Vigilancia de Policía	EGB	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,2,1, 2	Seguridad sectorial / parroquial	Puesto de Control, Brigadas Barriales, UPC	EGS	
7,2,1, 3	Seguridad zonal	Estación de Bomberos	EGZ	
7,2,1, 4	Seguridad ciudad o región	Instalaciones Militares, Cuartel de Policía y Centros de Rehabilitación Social	EGC	<ul style="list-style-type: none"> Previo a su funcionamiento deberán obtener todas las autorizaciones de las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, entre otras.
7,2,2	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA		EAP	
7,2,2, 1	Administració n sectorial / parroquial	Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, Juntas de Agua, Oficinas de Agua Potable, Energía Eléctrica, Correos y Teléfonos.	EAPS	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
7,2,2, 2	Administració n zonal	Oficinas Descentralizadas Municipales, Organismos Internacionales	EAPZ	
7,2,2, 3	Administració n ciudad o región	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Sedes principales de Entidades Públicas y Centros Administrativos Provinciales, Regionales o Nacionales	EAPC	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,2,3	SERVICIOS FUNERARIOS		EF	
7,2,3, 1	Servicios funerarios sectorial / parroquial	Cementerios Parroquiales, Salas de Velación	EFS	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
7,2,3, 2	Servicios funerarios zonal	Cementerios, Servicios de Cremación y/o Velación y osarios dentro del Centro Urbano	EFZ	
7,2,3, 3	Servicios funerarios ciudad o región	Cementerios, Parques Cementerios, Crematorios	EFC	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
				<ul style="list-style-type: none"> Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Subsecretarías, entre otras.
7,2,4	APROVISIONAMIENTO		EA	
7,2,4, 1	Aprovisionamiento barrial	Ferias de comercialización barrial.	EAB	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
7,2,4, 2	Aprovisionamiento sectorial.	Mercado de nivel parroquial, plataformas de comercialización	EAS	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,2,4, 3	Aprovisionamiento zonal	Mercado municipal.	EAZ	
7,2,4, 4	Aprovisionamiento de ciudad.	Mercado mayorista, feria de ganado	EAC	
7,2,4, 5	Aprovisionamiento Especial	Camal municipal, mataderos.	EAE	<ul style="list-style-type: none"> Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Agencias de Regulación y Control, Subsecretarías, entre otras.
7,2,5	TRANSPORTE		ET	
7,2,5, 1	Transporte barrial / comunal	Estación de taxis o camionetas, paradas de buses urbanos e interparroquiales	ETB	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
7,2,5, 2	Transporte sectorial / parroquial	Estacionamiento de Camionetas, taxis, buses urbanos e interparroquiales, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular	ETS	<ul style="list-style-type: none"> La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.
7,2,5, 3	Transporte zonal	Terminales de Transporte local, Terminales de Transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	ETZ	
7,2,5, 4	Transporte ciudad o región	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros	ETC	<ul style="list-style-type: none"> Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,2,6	INFRAESTRUCTURA		EI	
7,2,6, 1	Infraestructura barrial / comunal	Servicios Higiénicos	EIB	<ul style="list-style-type: none"> Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el
7,2,6, 2	Infraestructura sectorial / parroquial	Estaciones de Bombeo y Tanques de Almacenamiento de Agua	EIS	

Nº	TIPOS DE ACTIVIDADES A NIVEL CANTONAL		CÓDIGO	CONDICIONES PARA EL EMPLAZAMIENTO DE UNA ACTIVIDAD
7,2,6, 3	Infraestructura zonal	Plantas Potabilizadoras y Subestaciones Eléctricas	EIZ	artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC. <ul style="list-style-type: none"> • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental. • Se sujetarán a las condiciones que establezcan las Entidades Competentes Estatales que ejerzan la regulación y control de dicha actividad; como Ministerios, Coordinaciones zonales, Distritos, Subsecretarías, entre otras.
7,2,6, 4	Infraestructura ciudad o región	Plantas Eléctricas de tratamiento y estaciones de energía, Plantas Termoeléctricas Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos)	EIC	
8	ESPACIOS LIBRES Y ÁREAS VERDES		AV	
8,1	Áreas verdes barrial / comunal	Parques infantiles	AVB	<ul style="list-style-type: none"> • Cumplir con las normas de arquitectura y urbanismo de la presente ordenanza. • En función de la complejidad arquitectónica y de infraestructuras se presentarán estudios complementarios geológicos/geotécnicos, estructurales, hidrosanitarios, eléctricos y electrónicos; conforme se establece en el artículo 189 de la presente ordenanza y la Norma Ecuatoriana de la Construcción NEC.
8,2	Áreas verdes sectorial / parroquial	Parques barriales, plaza central	AVS	
8,3	Áreas verdes zonal	Parque zonal, plaza cívica	AVZ	
8,4	Áreas verdes ciudad / regional	Parque urbano, miradores, parque temático, parque de flora y fauna.	AVC	<ul style="list-style-type: none"> • La regularización ambiental de la actividad se realizará de conformidad con la legislación ambiental vigente. • Implementar medidas de prevención, mitigación y protección emitidas por la Autoridad Ambiental.

DEFINICIONES SOBRE USOS DE SUELO

Uso residencial (R).

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

Comercial y de servicios barrial.

- **Comercio básico.** Son establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal.
- **Servicios básicos.** Están conformados por los establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- **Oficinas administrativas (1):** Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas

- **Alojamiento doméstico:** Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

Comercial y de servicios sectorial.

- **Comercios especializados:** Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación;
- **Servicios especializados:** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- **Comercios de menor escala:** Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.
- **Comercio temporal:** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;
- **Oficinas administrativas (2):** Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamientos y vías de acceso adecuadas;
- **Alojamiento temporal:** Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

Comercial y de servicios zonal.

- **Centros de diversión:** Son aquellos destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas para estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- **Comercios y servicios de mayor impacto:** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
- **Acopio y bodegaje.** Constituyen establecimientos para almacenes, bodegas y ventas al mayoreo.
- **Venta de vehículos y maquinaria liviana:** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- **Centros de comercio:** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m² de área útil;
- **Servicio de alojamiento:** Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

Comercial y de servicios de ciudad

- **Servicios personales restringidos.** Son establecimientos que dan hospedaje temporal o de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos complementarios, estos usos estarán alejados al menos a 1000 metros de las superficies delimitadas como urbanas.
- **Vehículos y maquinaria pesada.** Comprenden actividades que requieren extensas superficies de terreno y exposición; son generadoras de alto tráfico.
- **Materiales de construcción.** Son generadores de tráfico, polvo, requieren de grandes superficies para acopio y venta de productos.
- **Centros comerciales.** Es la agrupación de comercios en una edificación, están clasificados por departamentos y tipologías de productos, son generadores de grandes volúmenes de tráfico, demandan grandes superficies de estacionamientos.

- **Industrial de bajo impacto.** Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales; son generadores de impactos ambientales asimilables por el sistema y el entorno. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la ficha ambiental.
- **Industrial de mediano impacto.** De mediano impacto ambiental y urbano comprende los establecimientos industriales y pequeña industria que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental.
- **Industria de alto impacto.** Comprenden las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustible, ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, instalaciones que requieren de un alto nivel de prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben presentar Estudios de Impacto Ambiental y Planes de manejo Ambiental.
- **Industria de alto riesgo.** Son los establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y el control de todo tipo de contaminación y riesgos. Los usos clasificados dentro de esta categoría requieren de la elaboración de la Ficha Ambiental y un Plan de Manejo Ambiental.

Equipamientos de servicios sociales

- **Educación:** corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;
- **Cultura:** corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura;
- **Salud:** corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;
- **Bienestar social:** corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social y ayuda a la sociedad, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;
- **Recreación y deporte:** el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas;
- **Culto:** comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

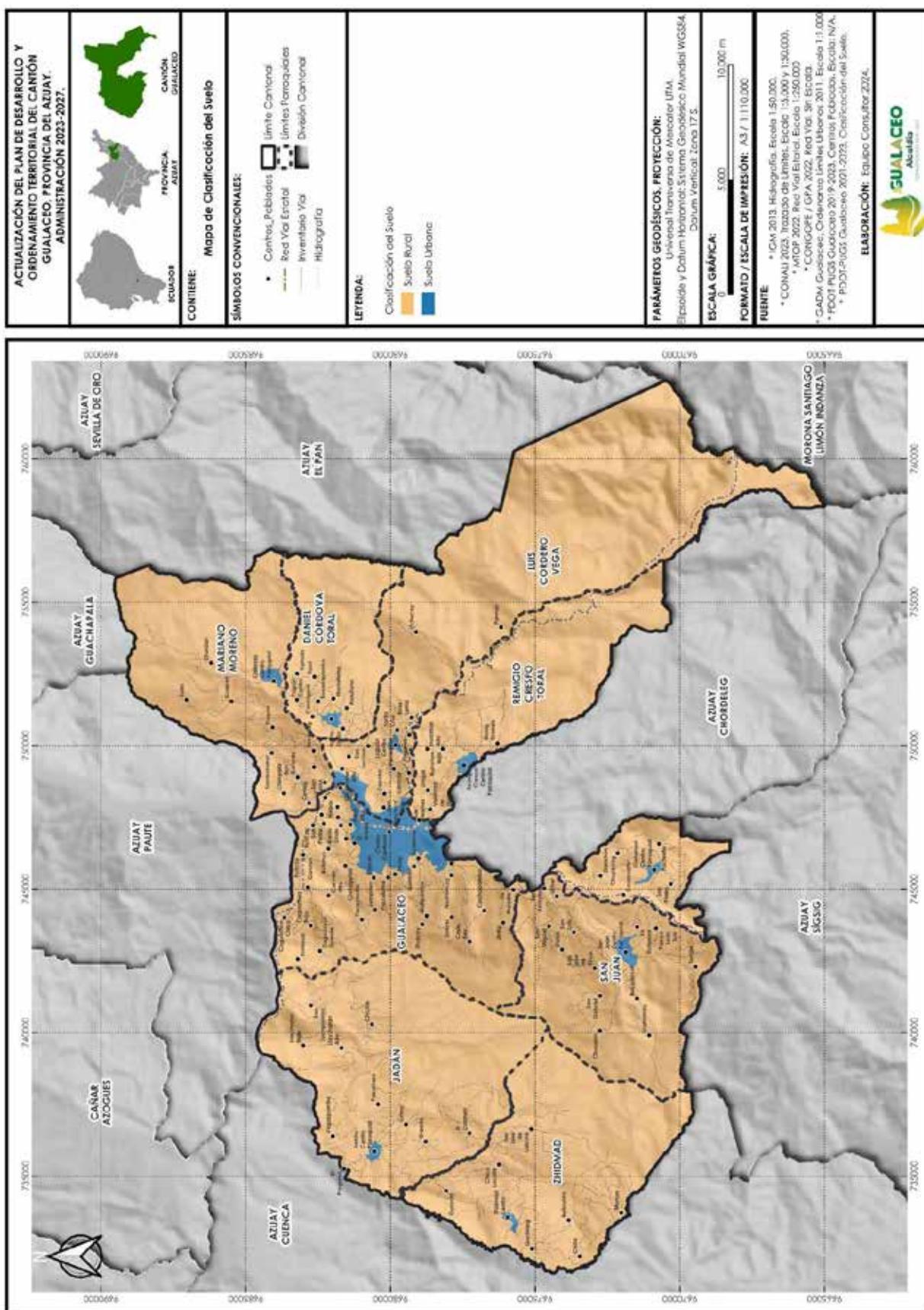
Equipamientos de servicios públicos:

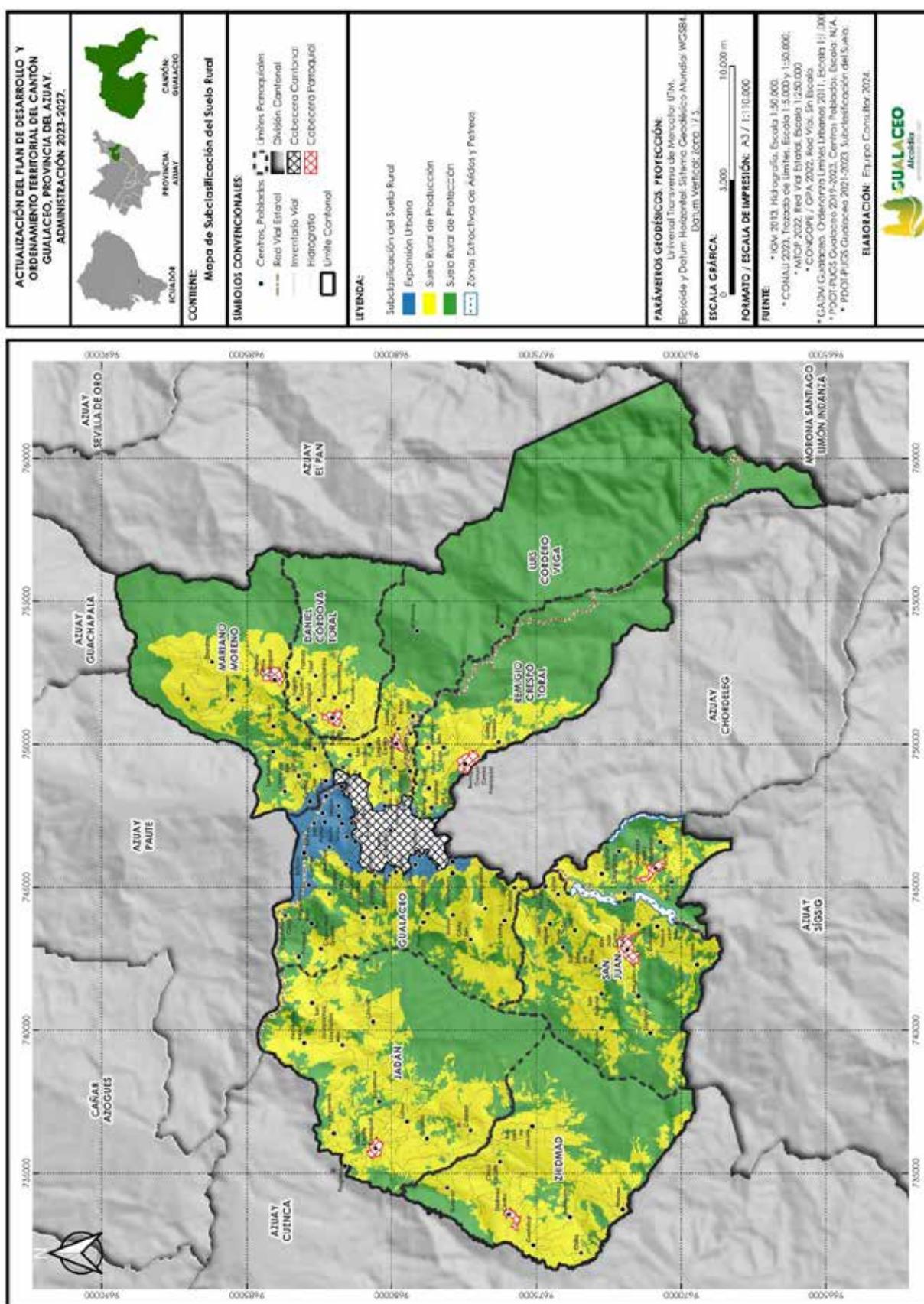
- **Seguridad ciudadana:** comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;
- **Servicios de la administración pública:** son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles del Estado;
- **Servicios funerarios:** son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;
- **Transporte:** es el equipamiento de servicio público con edificaciones e instalaciones destinadas a la movilidad de las personas, bienes y servicios a través de todos los medios de locomoción, incluyendo vehículos de transporte públicos y privados.
- **Instalaciones de infraestructura:** comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas; corresponde a las edificaciones e instalaciones para los servicios básicos y,
- **Aprovisionamiento.** Comprende aquellos servicios vinculados al servicio de abastecimiento como mercados, ferias, camal, plazas de rastro.

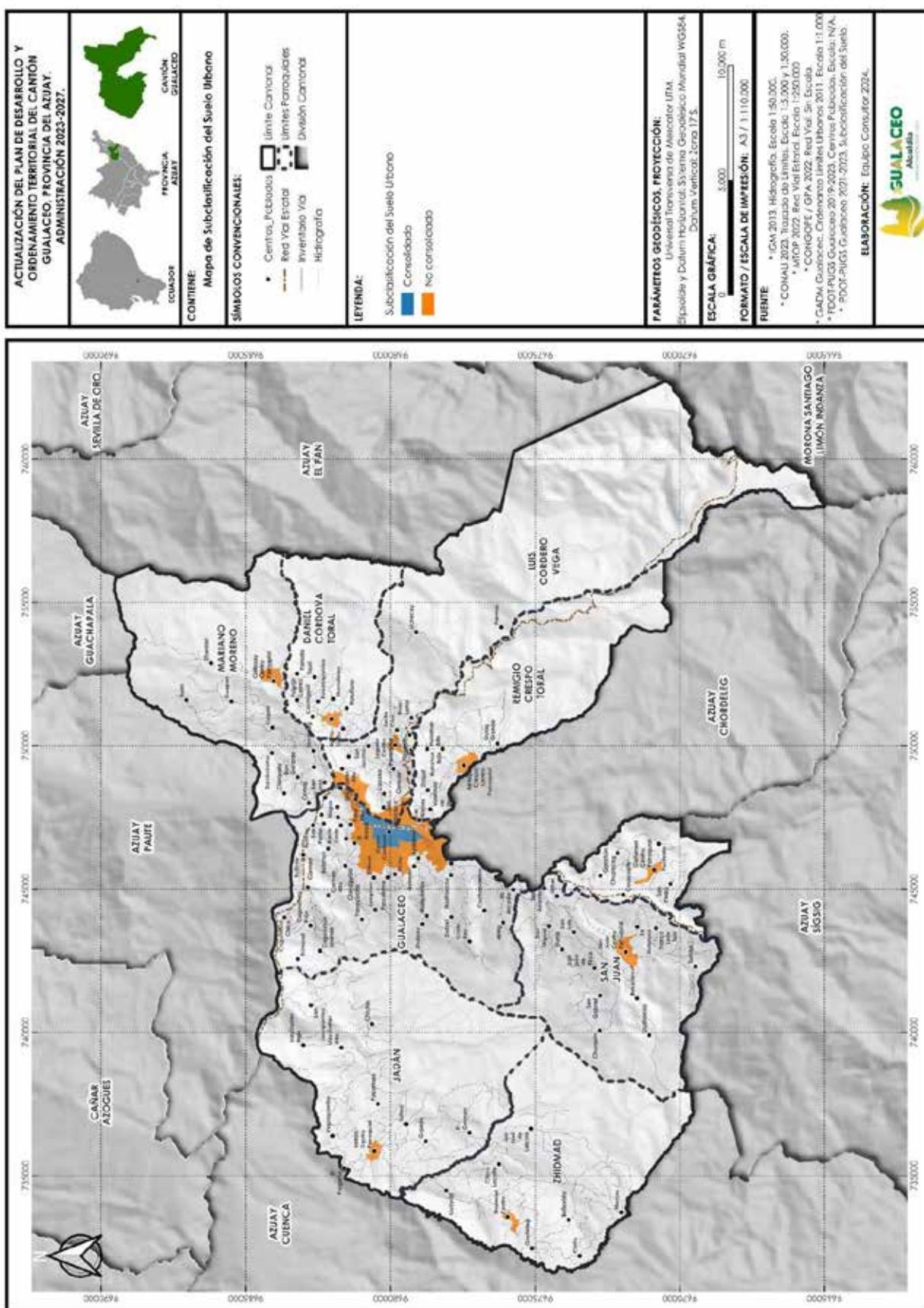
- **Recursos naturales renovables.** Suelos destinados al aprovechamiento de la agricultura, ganadería, forestal y explotación piscícola tanto de autoabastecimiento y comercialización menor como de uso y explotación intensiva o extensiva.
- **Recursos naturales no renovables.** Suelos destinados a la explotación minera. Para el caso específico del cantón Gualaceo se prohíbe todo tipo de explotación de minería metálica.

ANEXO 03: MAPAS DE ORDENAMIENTO











Abg. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Exts.: 3133 - 3134

[www.registroficial.gob.ec](http://www регистрациоn официаl. gob. ec)

ML/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.