



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**

**ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL
SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**



ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador (2008)¹, establece entre otros, como deber primordial del Estado planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir; y, promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización; en igual forma y en conformidad del paraguas constitucional, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Administración Descentralizada, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, posibilitan que la planificación y las políticas públicas como instrumentos para la consecución de los Objetivos del Plan Nacional del Buen Vivir y la garantía de derechos se viabilicen a través del ordenamiento territorial, que no es más que un proceso de *planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional*; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un *nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones*

En igual sentido, la Constitución de la República del Ecuador² establece que los ciudadanos 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. De acuerdo a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo –LOOTUGS-³, el derecho a la ciudad comprende: 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.

El cuerpo legal antes invocado, al referirse sobre los principios rectores y derechos orientadores del ordenamiento territorial y planeamiento del uso y gestión del suelo advierte, entre otros que, la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son primordiales del ordenamiento territorial y los señala expresamente.

La Constitución vigente, en el artículo 415, en forma imperativa dice: “ *El Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados adoptarán políticas integrales y participativas de*

¹ Artículo 3, Numerales 5 y 6 de la Constitución

² Art. 31, conc. Art.23 Constitución

³ Art. 5, Numeral 6 LOOTUGS



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...”

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP, establecen que los gobiernos autónomos descentralizados, para cumplir con sus fines y objetivos dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales deberán contar con un Plan de Ordenamiento Territorial, mismo que debe *promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.*⁴

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial –PDOT 2018 - 2025 (vigente), aprobado el 21 de Marzo de 2018 es el instrumento de planificación fundamental con el que cuenta el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el Cantón, con una visión de corto, mediano y largo plazo. Este PDOT fue implementado a través del ejercicio de las competencias asignadas por la Constitución de la República del Ecuador, así como de aquellas normas que al momento regían; así como también, para poder establecer y articular las políticas, objetivos, estrategias y acciones como parte del diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos.

Con la promulgación de Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo – LOOTUGS- en el Registro Oficial Suplemento 790 de 05-jul.-2016, se incorpora en los planes de ordenamiento territorial de nivel cantonal, la dimensión del planeamiento urbanístico del suelo más detallado y operativo para regular pormenorizadamente intervenciones sectoriales sobre el suelo, arbitrar medidas que precautelen los espacios protegidos por sus valores naturales o culturales o planificar y, en su caso, programar los ámbitos que vayan a ser objeto de actuaciones urbanísticas, sean de nueva urbanización o de rehabilitación y mejora de la existente, procurando el desarrollo sustentable, y el manejo eficiente y racional de los recursos; el derecho a la ciudad, la función social y ambiental de la propiedad, la función pública de urbanismo y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Cabe indicar además que el COOTAD determina que la formulación e implementación de estrategias integrales de hábitat y vivienda que impliquen servicios, espacio público, transporte público, equipamiento, gestión del suelo y gestión de riego, deben estar acordes a los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad; adicionalmente, asigna a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la responsabilidad de la prestación de los servicios públicos y la implementación de las obras, asegurando la distribución equitativa de los beneficios y las cargas. De modo más específico, señala que la planificación del ordenamiento territorial es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales.

La Planificación Territorial apunta a insertar la visión del territorio en las determinaciones, políticas y estrategias de la planificación económica, social y ambiental y racionalizar las intervenciones que cada comunidad hace en su territorio, procurando que las mismas contribuyan al desarrollo y aprovechamiento sostenible.

A partir de esas nociones, el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo ha definido como sus objetivos el establecer una estrategia de uso, ocupación y manejo del suelo para alcanzar los objetivos económicos, sociales y ambientales del Cantón; diseñar y

⁴COOTAD: Art. 4, 54, 55,57,60, 137, 147, 274. COPFP: Artículo 2, numeral 3, 4,



establecer instrumentos y procesos para la ejecución de tales intervenciones y, finalmente, procurar que las mismas tengan articulación y concordancia entre sí, con otros niveles de gobierno y con las que a nivel general se propone la colectividad, para concretar los objetivos propuestos.

Para ello, el Plan de Ordenamiento Territorial precisa de un adecuado soporte legal, que sea de cumplimiento obligatorio, tanto para las unidades y dependencias de la estructura municipal como para la población en su conjunto y que además, tenga un carácter vinculante para los otros niveles de Gobierno, Cooperación y Asistencia que intervengan en el territorio del Cantón.

De acuerdo a la proyección poblacional al 2020, el cantón Pedro Moncayo cuenta con aproximadamente 38.085 habitantes y para el año 2030 la población proyectada sería de 43.726 habitantes. El crecimiento poblacional se ha mantenido en constante crecimiento desde el año 1962. Pero principalmente entre los años 1990 al 2010 la población se duplica llegando a un incremento del 101,54%. Todo esto se explica por el fenómeno de la producción florícola, que atrajo mano de obra de la zona centro del país y de las provincias aledañas de Imbabura y Pichincha, incluso población extranjera migrante. La población urbana para el 2020 es de 17.604 habitantes (46,22%) y la población rural es 20.481 habitantes (53,78%).

Según los límites oficiales de la Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2019, El cantón Pedro Moncayo posee una extensión de 33.481,26 ha. (334,813 km²). De lo cual, el suelo urbano es de 1.150,30 ha (3,43%) y el suelo rural abarca 32.330,96 ha (96,57%).

En la subclasificación del suelo urbano: el Área consolidada tiene una superficie de 224,35 ha (19,50%), el área no consolidada 761,39 ha (66,19%), el área de protección 44,24 ha (3,85%) y área de vías 120,12 ha (10,46%). Total 1.150,30 ha.

En la subclasificación del suelo rural: el suelo de Producción ocupa una superficie de 53,89%, el Suelo rural de Protección el 44,71%, el Suelo rural de Extracción el 1,33% y, el Suelo rural de Expansión Urbana el 0,07%.

El suelo rural de producción tiene una superficie de 17.422,40 ha con 6 PITS: Agroindustria (Florícola) 4.024,08 ha, (23.10%), sistema Tradicional de Manejo Indígena 2.986,05 ha (17.14%); los sistemas agropecuarios sostenibles 7500.40 ha (43.05%); y las tierras aptas para aprovechamiento forestal 690,79 ha (3.96%), tierras aptas para aprovechamiento forestal (Limitaciones muy fuertes) 1.858,30 ha (10.67%) zona industrial 362,78 ha (2.08%).

El suelo rural de protección tiene una superficie de 14.455,83 ha que se divide en 9 PITS: Cuerpos de agua en 176,93 ha (1,22%), bosque de vegetación protectora 1.056,51 ha (7,31%), área de protección hídrica 5.764,05 ha (39,87%), área de conservación socio bosque 197,51 ha (1,37%), limitaciones muy fuertes (conservación) 4.153,47 ha (28,73 %), tierras de protección 2.714,62 ha (18,78 %), protección por valores culturales 84,27 ha (0,58 %), canal de riego 151,00 ha (1,04%) y panamericana 157,48 ha.(1,09%).

El suelo rural de expansión urbana 21,85 ha tiene tres PITS: Expansión Urbana 1 Tabacundo. Vivienda Municipal (sector quebrada) 7,23 ha (33,09 %), Expansión Urbana 2 Tabacundo. Vivienda Municipal (Calle 18 de Septiembre - parte baja) 8,57 ha (39,22%) y Expansión Urbana 3 (sector M. Dolores) 6,05 ha (27,69%).



El suelo de extracción tiene un solo PIT general con 430,87 ha.

Actualmente se observa en el área urbana del Cantón Pedro Moncayo los siguientes usos de suelo: uso residencial que representa el 37,72%, uso agrícola con un 9,75%, uso comercial residencial con un 7,86%, residencial producción que equivale al 44,15%, y el uso comercial 0,52%.

Dentro del ordenamiento territorial es importante considerar las plantaciones florícolas en suelo urbano. En las Parroquias La Esperanza el 11,94% está utilizado en el cultivo de flores, Tupigachi con el 4,54%, Tocachi con el 4,17%, Tabacundo con el 3,87% y Malchinguí con el 1,44%. En total suma 58,27 ha. Con las consecuentes afectaciones ambientales y para la salud humana.

En lo que se refiere a cobertura de infraestructura básica, complementaria y de servicios. En la Cabecera Cantonal de Tabacundo la cobertura es de 59,65% y el déficit 40,35%, en el sector de María Dolores la cobertura es de 63,57% y déficit 36,43%, en la Parroquia La Esperanza la cobertura es del 46,57% y el déficit el 53,43%; en la Parroquia de Malchinguí la cobertura es del 55,33% y el déficit de 44,67%; en la Parroquia de Tocachi la cobertura es del 51,43% y el déficit de 48,57%; en la Parroquia de Tupigachi la cobertura es del 60,80% y el déficit del 39,20%. En resumen, el promedio cantonal de cobertura de infraestructuras y servicios en el territorio urbano es del 56,23% y el déficit es del 43,77%.

A nivel de edificabilidad en el suelo urbano, existen 4.447 predios edificados que representan el 60,99%. El número de predios no edificados suman 2.844, que representan el 39,01 %. La cabecera cantonal Tabacundo (incluida María Dolores) tiene un área de edificabilidad de 46,11 ha, que representan un 60,53% con construcciones de 1, 2, 3 y 4 pisos, emplazados en 2.445 predios. La Parroquia de Malchinguí que en los últimos años ha demostrado un crecimiento significativo representa un porcentaje de edificabilidad del 16,33%, con 12,44 ha, en 916 predios, luego le sigue la Parroquia La Esperanza con 9,77 ha que representan 12,83 % con 577 predios. La Parroquia de Tocachi con 4,36 ha que representan 5,73 % con 297 predios. La Parroquia Tupigachi con 3,48 ha que abarca 4,57 ha en 212 predios.

De igual manera la edificabilidad en el suelo rural, es la cabecera cantonal Tabacundo el asentamiento humano que tiene un área de edificabilidad rural más alta, con 40,72 ha, que representan un 41,22% con construcciones de 1 y 2 pisos, en 1.747 predios. La Parroquia de Tupigachi también ha tenido un crecimiento significativo en los últimos decenios, tiene actualmente un porcentaje de edificabilidad rural del 26,78%, con 26,46ha, en 1.271 predios. La Esperanza tiene un área de edificabilidad rural de 10,46 ha, que representan un 10,59% con construcciones de 1 y 2 pisos, en 640 predios. Malchinguí tiene un área de edificabilidad rural de 11,26 ha, que representan un 11,40% con construcciones de 1 y 2 pisos, en 825 predios. Tocachi tiene un área de edificabilidad de 9,89 ha, que representan un 10,01% con construcciones de 1 y 2 pisos, en 581 predios.

En el marco de las proyecciones realizadas en relación con la tenencia de vivienda propia, el déficit de vivienda entre el año 2010 y 2020 es de 1.313 unidades, para satisfacer la necesidad de la población determinada de 4.913 habitantes. Para los años 2020 al 2030 el requerimiento proyectado es de 1.510 unidades de vivienda adicionales distribuidas: 698 unidades de vivienda para el suelo urbano y 812 unidades para el suelo rural para satisfacer la necesidad de 5.641 habitantes, a estos valores se suma el déficit de vivienda al año 2010.



En total hasta el año 2030, se puede estimar un déficit de vivienda de 4.800 unidades, si se mantienen las condiciones actuales.

Conforme lo establecido en la Visión, Objetivos y Estrategias del PDOT 2015 – 2025 y Plan de Gobierno de la Administración Municipal 2019-2023, se acoge esta motivación los siguientes aspectos referidos al equipamiento y espacio público. Se han definido entre otros, la ampliación de la panamericana en Tabacundo a 4 carriles, la configuración de ejes viales alternos para fortalecer la articulación Parroquial, la implementación del Terminal Terrestre, el nuevo Mercado Cantonal, el Centro de Acopio Cantonal para una eficiente comercialización, articulados a la producción florícola y agroecológica cantonal, que hoy representa un rubro importante en crecimiento especialmente desde las comunidades.

Es por ello que el eje medular de la propuesta del PDOT es la presente Ordenanza de Gestión, en cuya estructura consta un primer acápite de enunciados generales y tres Libros interdependientes que contienen la Normativa del Uso y Ocupación del Suelo; las regulaciones y procedimientos del Régimen del Suelo y, finalmente, la Normativa Técnica de Arquitectura y Urbanismo.

Se ha considerado pertinente que todo este cuerpo legal conforme una sola Ordenanza con el objeto de garantizar que su estructura permanezca inalterada y que los eventuales cambios o modificaciones que puedan requerirse en el futuro se efectúen de manera integral, verificando que no se generen discordancias y evitando el riesgo de que una parte de las normas pueda quedar obsoleta respecto del conjunto.

El uso y ocupación del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas;

Un adecuado desarrollo de los asentamientos humanos, se logra también, controlando las áreas de influencia que circundan el área urbana;

Es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas;

Es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes;

Es necesario sistematizar las normas urbanísticas relacionadas con el régimen administrativo del suelo, tanto urbano como rural a fin de racionalizar el ordenamiento jurídico cantonal.

Es necesario que el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, ajuste El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial –PDOT 2018 - 2025 (vigente), en una actualización que recoja las exigencias actuales de desarrollo y de ordenamiento territorial e incorpore un conjunto de normas y procedimientos técnicamente elaborados, que le permita mejorar su capacidad de gestión, especialmente en la administración y ordenamiento del territorio.



EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO MONCAYO

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador dentro de su artículo 264, numeral 1; al igual que el artículo 55, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, citan como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y Parroquial;

Que, el artículo 54, literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta como una de las funciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo la de: *“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 Parroquial, 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, como atribuciones del Concejo Municipal, establece en su artículo 57 literal e): *Aprobar el Plan Cantonal de Desarrollo y el de Ordenamiento Territorial formulados participativamente con la acción del Consejo de Planificación Cantonal y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos”;*

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

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 15, segundo inciso, en cuanto a la política pública, establece: *“Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto.”*

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 43 define a los Planes de Ordenamiento Territorial como: *“instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y amonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.*

Los Planes de Ordenamiento Territorial deberán articular las políticas de desarrollo y las directrices de ordenamiento del territorio, en el marco de las competencias propias de cada nivel de gobierno y velarán por el cumplimiento de la función social y ambiental de la



propiedad. Los Gobiernos Parroquiales Rurales podrán formular un solo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.....”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 44, literal b), al referirse a las disposiciones generales de los Planes de Ordenamiento Territorial; a nivel cantonal se observará el siguiente criterio: “...definirán y regularán el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asiente en el territorio y las disposiciones normativas que se definan para el efecto. 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 su artículo 47 establece que: “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...”;

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, en su artículo 48, sobre la Vigencia de los planes, determina que: “Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente.”

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUS), en el literal 3 del art. 11, determina y en la parte pertinente que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos y a los espacios públicos de toda la población...”

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUS), en el art. 11, literal 3, segundo inciso establece que: “Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo de este nivel de gobierno (Cantonal), racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno”.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUS), en el art. 91, establece las Atribuciones y Obligaciones de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para el uso y la gestión del suelo.

Que, La Primera Disposición General del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, para aplicación de esta norma reglamentaria y en lo referente al PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO, como DEFINICIÓN complementaria a la establecida en la Ley antes referida, lo define así: “Plan de Uso y Gestión del Suelo.- El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón Pedro Moncayo. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma”



Que. La Disposición Transitoria Tercera del Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en forma textual prescribe: “TERCERA.- Los Gobiernos Autónomos Descentralizados formularán, adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus Planes de Uso y Gestión del Suelo en una misma ordenanza, conforme el artículo 11 de este Reglamento, durante el primer año del siguiente período de mandato de las autoridades municipales o metropolitanas, de acuerdo al plazo otorgado en la Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.”

Que, El Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, expidió la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO, publicado en el Registro Oficial No. 496 del viernes 8 de mayo de 2015;

Que, Mediante Ordenanza 028-2018 publicado en el Registro Oficial Edición Especial No. 428 del miércoles 25 de abril de 2018, el Concejo “Incluir Municipal” expide la reforma a la ORDENANZA SUSTITUTIVA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO.

Que, el Consejo de Planificación Cantonal de Pedro Moncayo en Sesión Extraordinaria celebrada el 17 de agosto de 2021, mediante RESOLUCIÓN No. 002-CPC-PM-021-PDOT, resolvió: “Aprobar y emitir la resolución favorable de la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) 2021-2023”;

Que, “el incluir” Consejo de Planificación Cantonal de Pedro Moncayo en Sesión Extraordinaria celebrada el 17 de agosto de 2021, mediante RESOLUCIÓN No. 003-CPC-PM-021-PUGS, resolvió: “Aprobar y emitir la resolución favorable para la expedición del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS)”;

En uso de las atribuciones señaladas en los artículos 240 y 264, de la Constitución de la República y en los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización,

Expide:

LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

Art. 1. Definición

La Ordenanza de Gestión del Plan del Ordenamiento Territorial del Cantón Pedro Moncayo es un instrumento jurídico a través del cual se concreta el Plan de Ordenamiento Territorial que proyecta el modelo territorial deseado, a partir del desarrollo de las competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo. Define la localización y la naturaleza de las acciones públicas y privadas, en virtud de las características del territorio; así como orienta el proceso urbano y territorial del Cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su



impacto físico, ambiental y social, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el Buen Vivir.

Art. 2. Objeto

La presente ordenanza tiene por finalidad aprobar los objetivos estratégicos, metas de resultados, programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pedro Moncayo; y, las normas jurídicas y técnicas previstas en el Plan de uso y gestión de suelo del Cantón Pedro Moncayo. Documentos que se adjuntan como anexo 1 PDOT; y, anexo 2: PUGS respectivamente.

Art. 3. Componentes

La Ordenanza de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo se compone con el contenido de los textos, mapas y tablas que constan en los siguientes documentos técnicos y legales:

- *LIBRO I: Sobre el Plan de Uso y Gestión del Suelo PUGS del Cantón Pedro Moncayo, como una parte PDOT*
- *LIBRO II: Del Régimen del Suelo y la Edificabilidad en el Cantón Pedro Moncayo*
- *LIBRO III: De las Normas de Arquitectura y Urbanismo*

Art. 4. Alcance

Las disposiciones de la presente Ordenanza, expresadas en sus componentes técnicos y legales, se aplicarán en toda la jurisdicción territorial del Cantón Pedro Moncayo de la Provincia de Pichincha.

Art. 5. Jerarquía normativa

El contenido de esta Ordenanza y de sus componentes técnicos y legales está plenamente alineado con los preceptos legales y constitucionales vigentes, por lo cual prevalecerán por sobre cualquier otra Ordenanza, acto administrativo o normativa municipal expedida con anterioridad, que contravenga sus disposiciones.

Art. 6. Vinculación jurídica

LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO expedido por el Concejo Municipal del Cantón Pedro Moncayo, son de cumplimiento obligatorio, confiere derechos y crea obligaciones tanto para la administración municipal como para los habitantes del cantón. Las normas secundarias que se generen deberán ser concordantes con este cuerpo legal y el PDOT.

Art. 7. Jerarquía superior

LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO tendrá prelación por sobre las disposiciones expedidas por el Concejo Municipal que contravengan, modifiquen o disminuyan el contenido o alcance de ésta.

Art. 8. Vigencia y modificación

LA ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL; Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO entrará en vigencia a partir de su expedición, previa aprobación de la mayoría absoluta del Concejo. Tendrá vigencia de 4 años, y para reformarlo, se seguirá el mismo procedimiento empleado para su aprobación original. De manera periódica, cada cinco años, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, evaluará la documentación técnica y legal de la Ordenanza de Gestión del PDOT y propondrá a la



Alcaldía las modificaciones pertinentes, respaldadas en estudios técnicos y jurídicos que las justifiquen. Cuando factores impredecibles que acontezcan en el futuro incidan de modo sustancial en la ordenación del territorio, para que se realicen los cambios y ajustes necesarios se deberá contar con la documentación correspondiente, siguiendo el mismo procedimiento aplicado para la aprobación y expedición original de la Ordenanza, tanto en el Consejo de Planificación Cantonal, como en el Concejo Municipal.

Art. 9. Ejecución

La responsabilidad general de la ejecución y gestión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo en su conjunto a través de su Alcaldía y de todas las direcciones y departamentos de la estructura municipal, siendo la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, Gestión de Obras Públicas, de Catastros y otras como las instancias directamente responsables de la aplicación del Plan, de efectuar su seguimiento y de proponer las reformas y cambios reglamentarios que se precisen en uno o más de sus componentes.

Art. 10. De la interpretación de la norma

En la interpretación de la presente normativa se aplicarán los siguientes criterios.

- Toda norma se entenderá en el contexto y en función a los objetivos del PDOT y PUGS.
- Las normas que establecen excepciones o restringen derechos no se aplicarán por analogía.

Para efectos de aplicación de esta norma, tendrán prelación sobre otras disposiciones de igual o menor jerarquía, aquellas que reconozcan y privilegien el principio de la función social y de equidad, ambiental, de la propiedad, el derecho al disfrute pleno de la ciudad y el interés general.

Art. 11. Casos imprevistos

En los casos no contemplados en esta normativa, siempre y cuando se trate de asuntos de interés general o sectorial y no personal o particular, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial efectuará las consultas, comprobaciones y verificaciones requeridas y elaborará un informe y la Ordenanza respectiva que deberá ser conocida por el Consejo de Planificación Cantonal y sometida a la resolución del Concejo Municipal, para su aprobación y publicación en el Registro Oficial.

Art. 12. Glosario

Acera: Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero frontal del predio y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.

Adosamiento: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con las asignaciones y normas de ocupación establecidas.

Afectación: Área de un terreno prevista para obras públicas o de interés social y/o de eventual riesgo en la que generalmente se prohíbe la edificación./ Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

Altura de edificación: Es la distancia máxima vertical permitida por la normativa del PUGS en número de pisos y metros que 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 comunitarias construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.



Altura de local: La altura vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa, o del cielo raso terminado medida en el interior del local. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.

Aprovechamiento urbanístico: Determina las posibilidades de utilización del suelo en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad

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

Áreas computables para el COS y COS TOTAL: Son las áreas edificadas destinadas a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS y COS TOTAL), menos las áreas no computables.

Áreas no computables para el COS: Las áreas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: locales no habitables en subsuelos; escaleras o gradas y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja, porches, balcones, construcción o instalación destinada a cualquier tipo de infraestructura de telecomunicación o servicios básicos, estacionamientos con cubierta ligera e inaccesible.

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

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

Área de lote: Es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos en su proyección horizontal.

Área verde: Espacios verdes o recreativos de uso y acceso público

Beneficios: Constituyen las rentas o utilidades potenciales generadas por los bienes inmuebles a partir del aprovechamiento del suelo derivado de la asignación de los usos y las edificabilidades establecidos en el PUGS y sus instrumentos complementarios.

Borde superior de quebrada: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimitan la quebrada en ambos lados o un talud por el lado en la parte más alta. Además de su cauce o fondo los taludes forman parte de la quebrada por lo tanto deben ser incluidos al momento de establecer el borde superior de quebrada.

Calzada: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos.

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.

Cargas: son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión del suelo.

Clasificación del suelo: División del suelo en urbano y rural en consideración a sus características actuales y potenciales que orientan la definición del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS): Es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote.

Coefficiente de utilización del suelo (COS TOTAL): Es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote y se expresa a través de la multiplicación del COS por el número de pisos asignados.

Cultivo bajo invernadero: Comprende la producción agrícola, hortícola y frutícola que se desarrolla cubierta por invernadero. Las actividades terciarias correspondientes a los



procesos de empaquetado, bodegaje y comercialización no forman parte de la producción agropecuaria.

Componente Estructurante: Se constituye por los contenidos y estructura del Plan de Uso y Gestión del Suelo de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pedro Moncayo, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este componente la determinación de la estructura urbana, la clasificación del suelo y la definición del límite urbano.

Componente Urbanístico: Comprende la normativa para el aprovechamiento urbanístico: uso de suelo, habilitación del suelo y edificación, determinados por la zonificación de polígonos de intervención

Derecho de vía: Es una franja de terreno colindante a la vía existente o proyectada destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos; su ancho se mide desde el eje vial hacia los terrenos afectados; cualquier edificación debe considerar para su retiro frontal la franja de derecho de la vía

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 industrial: Edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

Edificio residencial: Edificación construida o adaptada para ser utilizada principalmente como habitación permanente entre otras actividades compatibles o condicionadas, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección por la instancia o autoridad responsable del patrimonio cultural.

Equipamiento: Es el uso y espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios de la ciudad.

Espacios público: Corresponde al territorio de la ciudad donde cualquier persona tiene derecho a estar y circular libremente (como un derecho) representan: Las calles, aceras, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación; las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística; las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas; las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes; las casas comunitarias, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario; las áreas verdes y comunitarias de las urbanizaciones particulares se considerarán de uso y dominio público siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad; los demás espacios y bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

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

Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento



Estándares urbanísticos: Constituyen 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, socioeconómicas y culturales del lugar.

Franjas de protección: Son los retiros establecidos por la Ordenanza a lo largo de los ríos, quebradas, taludes, canales, redes matrices de agua potable, colectores de alcantarillado, , , redes eléctricas de alta tensión; ya sean de propiedad público o privada, en las cuales no se permite ningún tipo de edificación.

Frente de lote: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a lote.

Frente mínimo: Distancia mínima del lindero frontal que debe observarse en la propuesta de lotes para subdivisión fraccionamiento o urbanización.

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.

Lote: Área de terreno ocupada o destinada al aprovechamiento urbanístico que establezca el PUGS y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

Lote mínimo: Área mínima de terreno establecida de aprovechamientos y en la zonificación para el proceso de urbanización, parcelación, edificación y división.

Local habitable: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, comedores, dormitorios, cocinas, bodegas, espacios cubiertos donde se desarrollan los procesos productivos, comerciales o de servicio; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

Manzana: Es el área dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

Mobiliario urbano: Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad,

Monumentos arquitectónicos: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

Monumentos conmemorativos y esculturas: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

Muro exterior: Cerramiento vertical de cualquier edificio que da a la vía pública.

Muro medianero: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

Nivel de calle: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

Nivel: Es la localización vertical de la superficie del terreno.

Nivel Natural del Terreno: Es el que tiene el terreno antes de iniciar los trabajos de nivelación.

Nivel terminado: Es el que se señalan los planos autorizados como definitivo.

Nivelación: Es la condición de la rasante que se obtiene a la terminación de los trabajos de nivelación.

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.



Ocupación del suelo: La forma de ocupación de suelo en una zona urbana o rural, a través de cual se determinan los parámetros de área de lote mínimo, frente mínimo, retiros frontales, laterales y posterior, COS, COS TOTAL y número de pisos.

Orilla del río en la cota de máxima crecida: Es la línea formada por el nivel del agua en la cota de máxima crecida a lo largo del cuerpo de agua.

Pendiente: Es la inclinación respecto de la línea horizontal, de un elemento natural o constructivo.

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

Pasaje peatonal: Vía destinada a uso exclusivo de peatones con ingreso eventual de vehículos de emergencia.

Plan de manejo ambiental: Documento que establece en detalle y en orden cronológico las acciones que se requieren para prevenir, mitigar, controlar, corregir y compensar los posibles impactos ambientales negativos, o acentuar los impactos positivos causados en el desarrollo de una acción propuesta. Por lo general, el plan de manejo ambiental consiste de varios subplanes, dependiendo de las características de la actividad o proyecto propuesto.

Plataforma. - Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de mismo.

Polígonos de intervención territorial: Son las áreas urbanas o rurales definidas por el PUGS, 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 y la zonificación correspondientes.

Retiro de construcción: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicularmente al lindero.

SBUT: Salario Básico Unificado del Trabajador en general.

Sistemas públicos de soportes: Son la infraestructura para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

Suelo: Es el soporte físico de las actividades en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales a través de la planificación del desarrollo y ordenamiento territorial.

Suelo urbano: Es el suelo que es ocupado por asentamientos humanos concentrados, que está dotado total o parcialmente por infraestructura básica y servicios públicos y en su conformación y tramas presentan una red vial que en su mayoría conecta espacios públicos y privados.

Suelo Rural: Es el suelo destinado principalmente a actividades agroproductivas, de protección ambiental, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos.

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

Terraza: Es un escalón sensiblemente horizontal construido en la cara o frente de la superficie de un talud para efectos de drenaje o mantenimiento.

Terrenos con pendiente positiva: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

Terrenos con pendiente negativa: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

Tratamientos urbanísticos: Los tratamientos son 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. Los tratamientos están definidos en el glosario de la LOOTUGS.



Urbanización: Terreno urbano dividido en áreas de uso privado y de uso público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir, de conformidad con las normas vigentes, previamente aprobado por ordenanza o resolución.

Uso del suelo: Destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo con lo dispuesto en el PDOT y PUGS.

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

Vivienda, unidad. - Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

Vivienda de interés social. - Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares, el MIDUVI es el organismo que determina el carácter social de las viviendas o proyectos habitacionales.

Zonificación: Consiste en la presentación tipologizada de los aprovechamientos y normas urbanísticas de ocupación y edificabilidad asignada por polígonos de intervención territorial (PITs) de acuerdo a sus características homogéneas de estructura predial y morfológicas propuestas por el PUGS. En esta presentación se articulan las asignaciones de dimensiones de lote y frente mínimo y los aprovechamientos relacionados con: formas de ocupación, coeficientes de ocupación, aislamientos y alturas de edificación a observarse en cada predio.

LIBRO I.

SOBRE EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – PUGS CANTÓN PEDRO MONCAYO.

TÍTULO I. GENERALIDADES

Art. 13. Definición

El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) es el instrumento regulatorio y normativo de planificación, el instrumento técnico de desarrollo urbano y complementario del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) mediante el cual le permite al GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el Modelo Territorial Deseado del Cantón contenido en el PDOT vigente, y la visión particularizada de cada una de las Parroquias y el Gobierno Provincial de Pichincha. Complementando las actividades en los usos del suelo urbano y rural, edificabilidad, aprovechamientos y las actividades permitidas en cada polígono de intervención territorial.

Art. 14. Objeto

El Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene por objeto establecer las normas para el desarrollo y el ordenamiento territorial en base a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), que regirán en el territorio tanto en el suelo urbano como en el suelo rural del Cantón Pedro Moncayo con estricto cumplimiento.

Art. 15. Alcance

En base a la Zonificación establecida para el Uso y Ocupación del suelo del Cantón Pedro Moncayo, determinar: el aprovechamiento territorial, uso y aptitudes del suelo,



fraccionamiento, forma de ocupación y edificabilidad aceptable para cada uno de los polígonos definidos en las diferentes Zonas de cada Parroquia.

Art. 16. Vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo

El Plan de Uso y Gestión del Suelo tendrá vigencia ordinaria de doce (12) años y podrá ser actualizado en su Componente Urbanístico a través de planes parciales. Cuya coherencia está ligada al Plan Nacional de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que lo articulan.

En el caso de los terrenos de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, su plan de vida servirá de insumo principal para la elaboración de planes parciales de usos comunitarios y comunitarias que complementen a detalle el Plan de Uso y Gestión de Suelo del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, los mismos que en base a su autodeterminación serán conocidos por el Concejo Municipal previo informe de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

No se podrá modificar bajo ningún concepto el Componente Estructurante del plan durante el plazo de vigencia. Tampoco se podrá asignar, cambiar o modificar los componentes de la zonificación mediante actos administrativos sino exclusivamente a través de la elaboración de un plan parcial que complemente el Plan de Uso y Gestión del Suelo y sea aprobado por el Concejo Municipal.

Art. 17. Componentes

El PUGS establece dos componentes importantes: el **Estructurante** que determina la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural y el **Urbanístico** que define el procedimiento de gestión y forma de ejecución del planeamiento que implica la transformación del suelo y su infraestructura (uso, ocupación y edificabilidad) y demás planes para el desarrollo urbano del Cantón Pedro Moncayo en base a la visión territorial. Definidos en la LOOTUGS.

TÍTULO II. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Art. 18. Componente Estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo

Este componente implica el aseguramiento y la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible. Forman parte de este Componente la clasificación del suelo y la delimitación del límite urbano, que responden a los objetivos de desarrollo y al Modelo Territorial Deseado según lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial – PDOT - del cantón Pedro Moncayo a largo plazo.

Art. 19. Los límites cantonales.

Según los límites oficiales de la Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos CONALI 2019, Pedro Moncayo posee una extensión de 33.481,26 ha. (334,813 km²). De lo cual, el suelo urbano es de 1.150,30 ha (3,43%) y el suelo rural abarca 32.330, 96 ha (96,57%). Se mantienen los límites oficiales establecidos en el último decreto de cantonización.

Sus colindantes son:

Norte: Cantón Otavalo, Provincia de Imbabura.

Sur: Distrito Metropolitano de Quito y Cantón Cayambe.

Este: Cantón Cayambe.



Oeste: Distrito Metropolitano de Quito.

Los límites urbanos para la elaboración del PUGS, se encuentran definidos de acuerdo a las ordenanzas municipales de límites vigentes, que establece las coordenadas para cada Parroquia.

Art. 20. Clasificación general del suelo

El PUGS del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo determina que todo el suelo cantonal se clasifica en urbano y rural considerando sus características actuales, e independiente de la asignación político - administrativa.

Distribución Territorial de Suelo Urbano y Rural por Parroquia

PARROQUIAS CANTON PEDRO MONCAYO	DISTRIBUCIÓN DEL SUELO CANTONAL			CLASIFICACIÓN			
	SUPERFICIE			URBANO		RURAL	
	Km2	ha	%	ha	%	ha	%
Tabacundo	71,265	7.126,47	21,28%	409,71	35,62%	6.716,76	20,78%
La Esperanza	37,891	3.789,14	11,32%	248,49	21,60%	3.540,65	10,95%
Malchinguí	86,050	8.605,03	25,70%	289,25	25,15%	8.315,78	25,72%
Tocachi	96,351	9.635,11	28,78%	134,85	11,72%	9.500,26	29,38%
Tupigachi	43,255	4.325,51	12,92%	68,00	5,91%	4.257,51	13,17%
TOTALES	334,813	33.481,26	100,00%	1.150,30	100,00%	32.330,96	100,00%

Fuente: GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo

Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Art. 21. Suelo Urbano

El suelo urbano está ocupado por asentamientos humanos concentrados dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y 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. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

- Suelo urbano consolidado,
- Suelo urbano no consolidado y
- Suelo urbano de protección.

Sub Clasificación del Suelo Urbano

CENTROS URBANOS DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO	DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL / SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO								
	SUPERFICIE	SUPERFICIE	%	CONSOLIDA DO	%	NO CONSOLIDA DO	%	PROTECCIÓN	%
	Km2	ha	100.00	ha	1.00	ha	1.00	ha	100.00
Tabacundo	71.265	7126.47	21.28	103.64	0.64	59.98	0.11	189.93	0.62
María Dolores				1.26		0.83		0	
La Esperanza	37.891	3789.14	11.32	25.16	0.15	155.6	0.28	46.63	0.15
Malchinguí	86.050	8605.03	25.70	18.6	0.11	196.12	0.35	52.15	0.17
Tocachi	96.351	9635.11	28.78	7.68	0.05	116.02	0.21	0	0.00
Tupigachi	43.255	4325.51	12.92	7.43	0.05	33.92	0.06	15.2	0.05
TOTALES	334.813	33481.26	100.00	163.77	1.00	562.47	1.00	303.91	100.00

Fuente: GAD Municipal de Pedro Moncayo

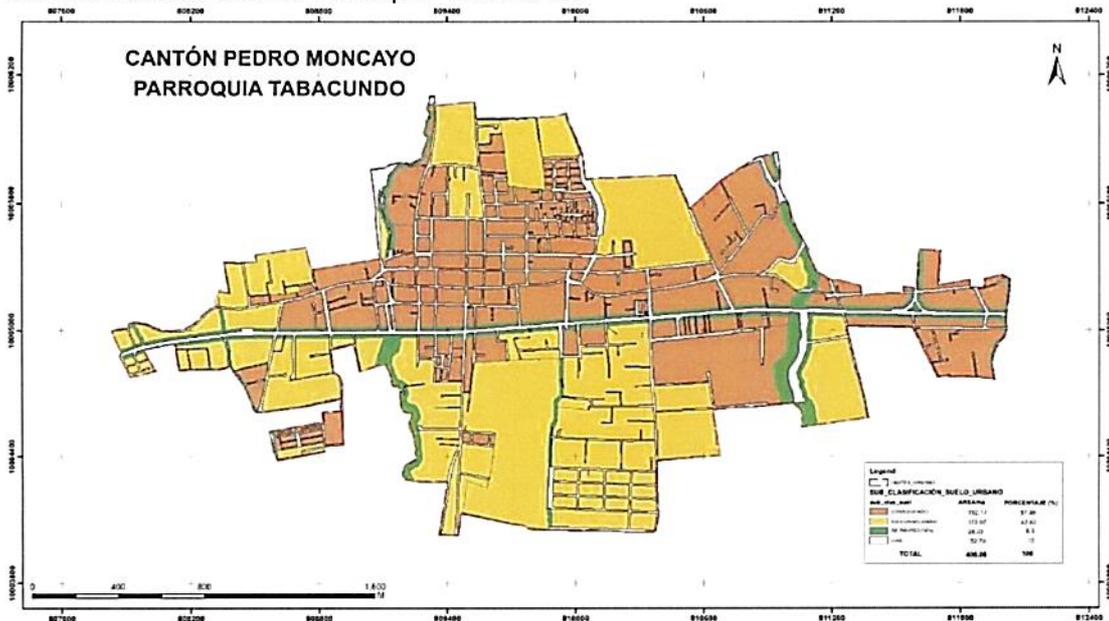
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

En la subclasificación del suelo urbano: el Área consolidada tiene una superficie de 224,35 ha (19,50%), el área no consolidada 761,39 ha (66,19%), el área de protección 44,24 ha (3,85%) y área de vías 120,32 ha (10,46%). Total 1.150,30 ha.



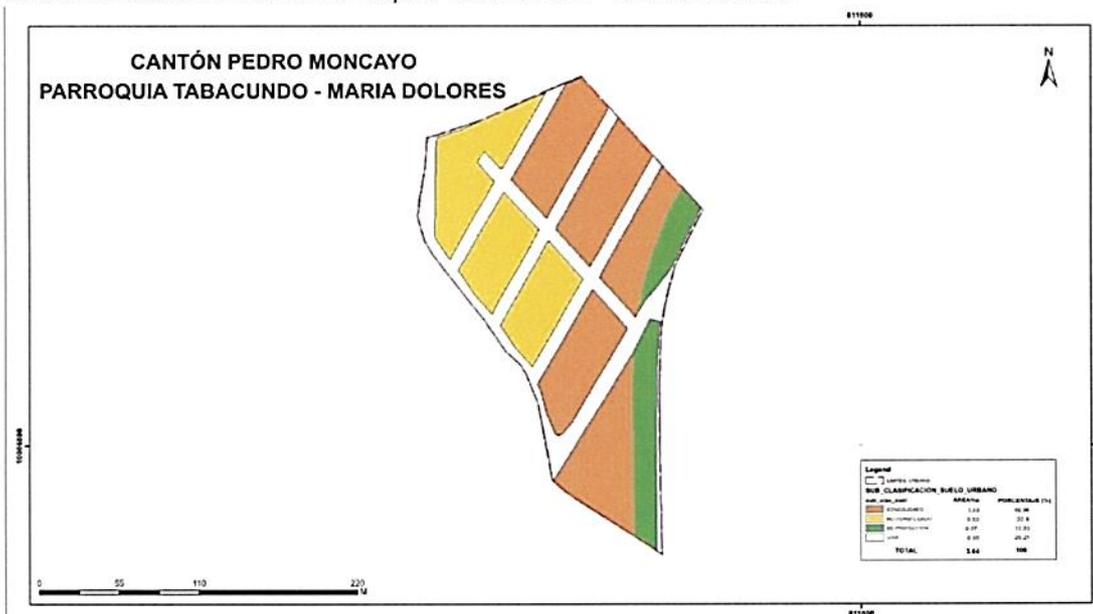
Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos relacionados con el desarrollo urbano.

Subclasificación Urbana Parroquia Tabacundo



Mapa: Sub Clasificación Suelo Urbano Tabacundo
Elaborado por: Equipo Consultor

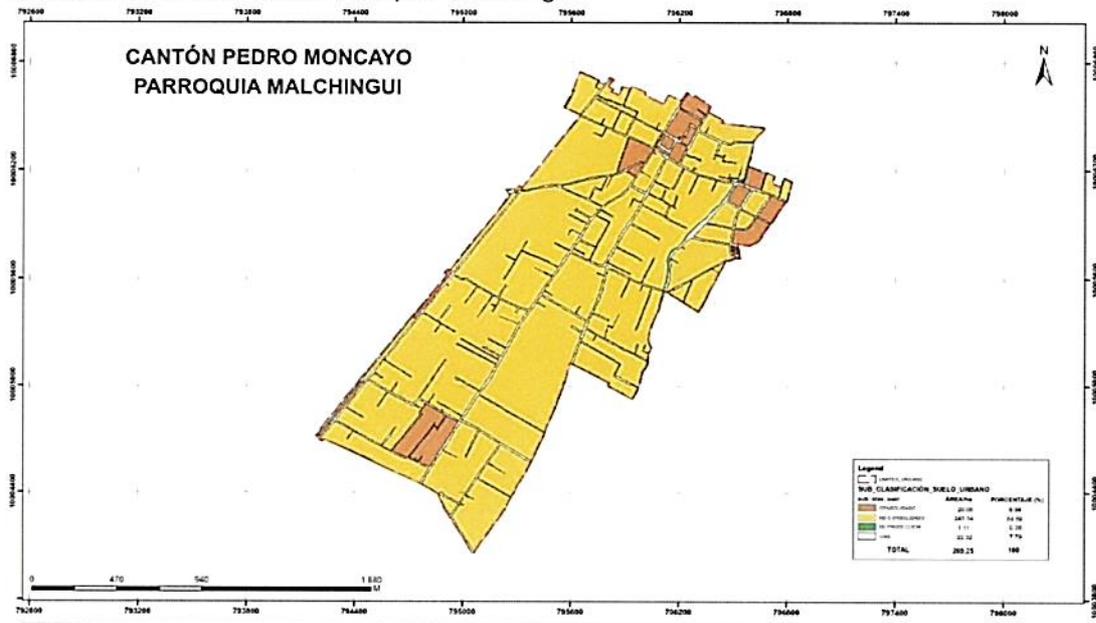
Subclasificación Urbana Parroquia Tabacundo – María Dolores



Mapa: Subclasificación Suelo Urbano María Dolores
Elaborado por: Equipo Consultor

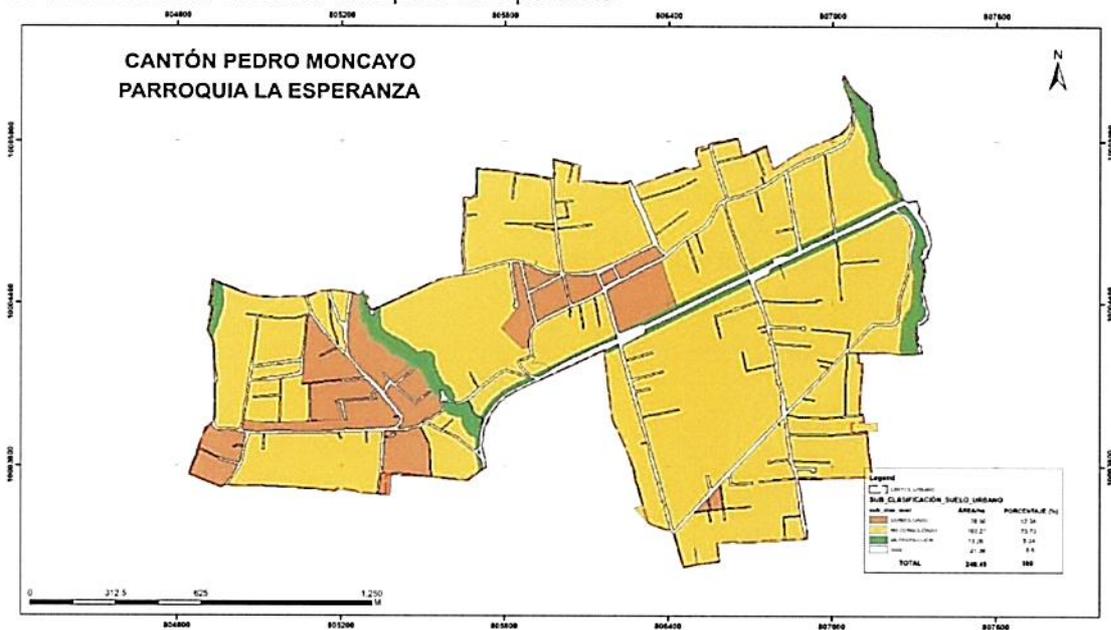


Subclasificación Urbana Parroquia Malchinguí



Mapa: Sub Clasificación Suelo Urbano Malchinguí
 Elaborado por: Equipo Consultor

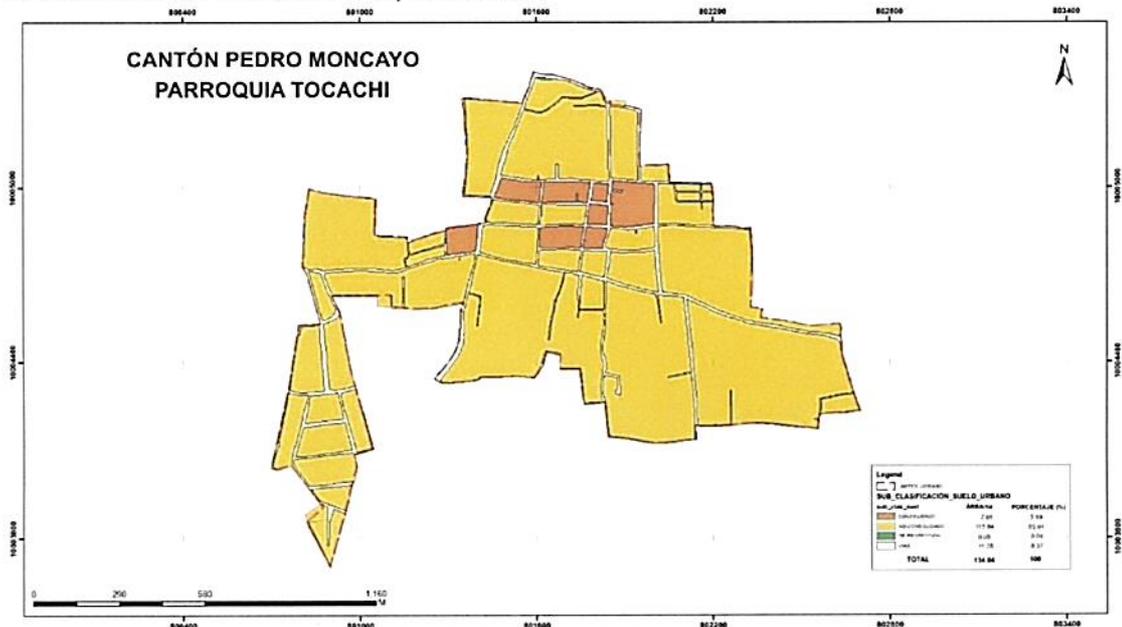
Subclasificación Urbana Parroquia La Esperanza



Mapa: Subclasificación Suelo Urbano La Esperanza
 Elaborado por: Equipo Consultor

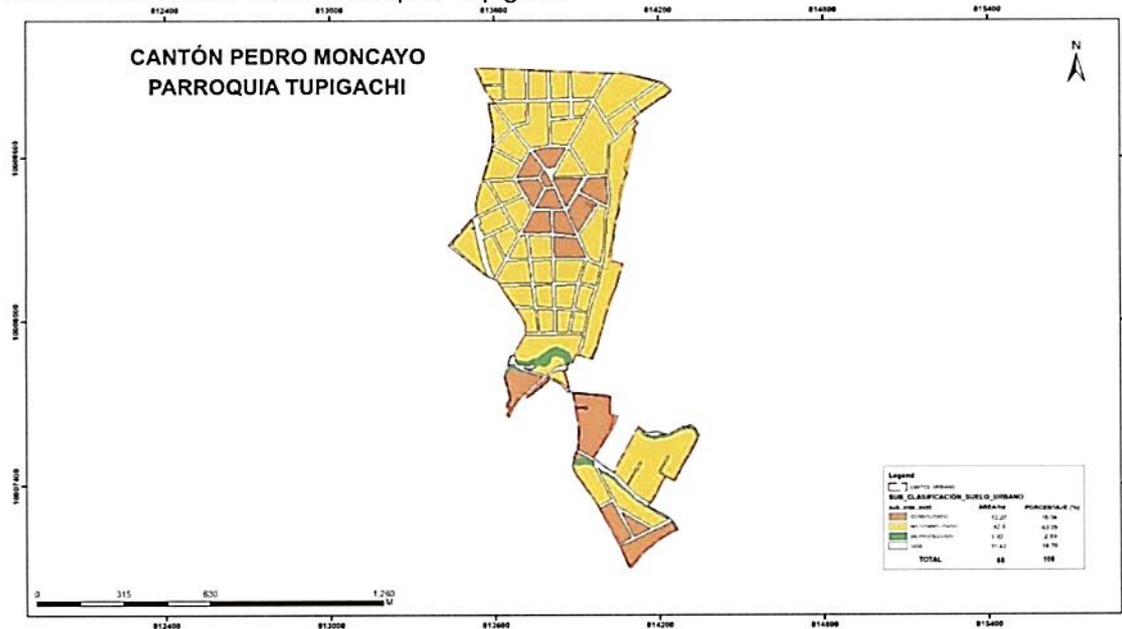


Subclasificación Urbana Parroquia Tocachi



Mapa: Subclasificación Suelo Urbano Tocachi
 Elaborado por: Equipo Consultor

Subclasificación Urbana Parroquia Tupigachi



Mapa: Subclasificación Suelo Urbano Tupigachi
 Elaborado por: Equipo Consultor



Art. 22. Suelo urbano consolidado

Definimos como suelo urbano consolidado al suelo que posee un alto porcentaje de cobertura de los servicios, equipamientos e infraestructuras, requeridas por los asentamientos humanos y que manifiestan una densidad edificada mayor al 70% de predios edificados por manzana.

Art. 23. Suelo urbano no consolidado

Es el suelo urbano donde los asentamientos humanos no poseen la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de la intervención e inversión del GAD Municipal de Pedro Moncayo para completar, mejorar y/o habilitar el suelo para la edificación y/o urbanización.

Art. 24. 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 ambiental patrimonial de riesgos y demás instancias locales correspondientes.

Art. 25. 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.

El suelo rural se subclasifica de la siguiente manera:

- a) Suelo rural de producción.
- b) Suelo rural de aprovechamiento extractivo,
- c) Suelo rural de protección
- d) Suelo rural de expansión urbana.

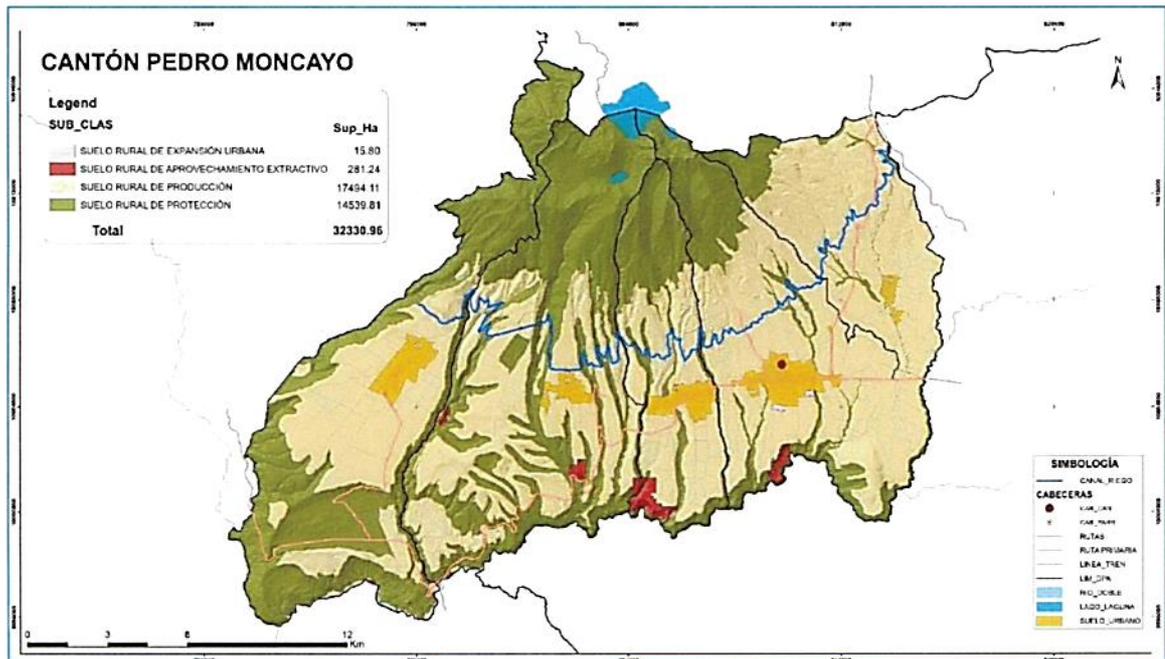
Subclasificación del Suelo Rural

PARROQUIAS CANTON PEDRO MONCAYO	ÁREA RURAL			SUBCLASIFICACION DEL SUELO RURAL							
				PRODUCCIÓN		PROTECCIÓN		EXTRACCIÓN		EXPANSIÓN URBANA	
	Km2	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%	ha	%
SUELO RURAL	323,310	32.330,96	100,00	17.422,40	53,89%	14.455,83	44,71%	430,88	1,33%	21,85	0,07%
TOTALES	323,310	32.330,96	100,00	17.422,40	53,89%	14.455,83	44,71%	430,88	1,33%	21,85	0,07%

Fuente: GAD Municipal de Pedro Moncayo

Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

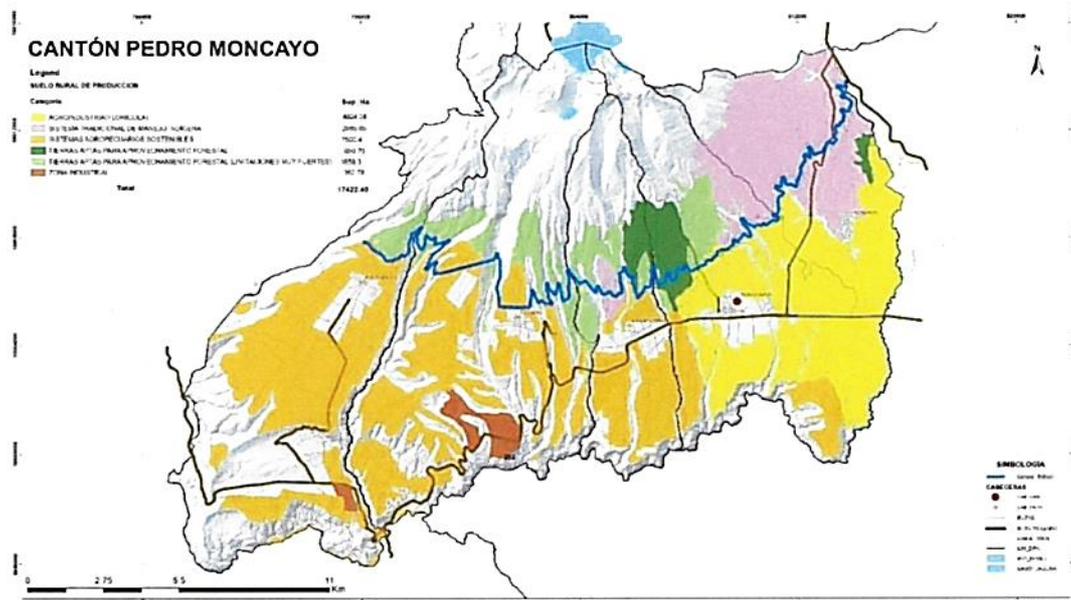
En la subclasificación del suelo rural: el suelo de Producción ocupa una superficie de 53,89%, el Suelo rural de Protección el 44,71%, el Suelo rural de Extracción el 1,33% y, el Suelo rural de Expansión Urbana el 0.07%.



Mapa: Sub Clasificación Suelo Rural
Elaborado por: Equipo Consultor

Art. 26. Suelo rural de producción

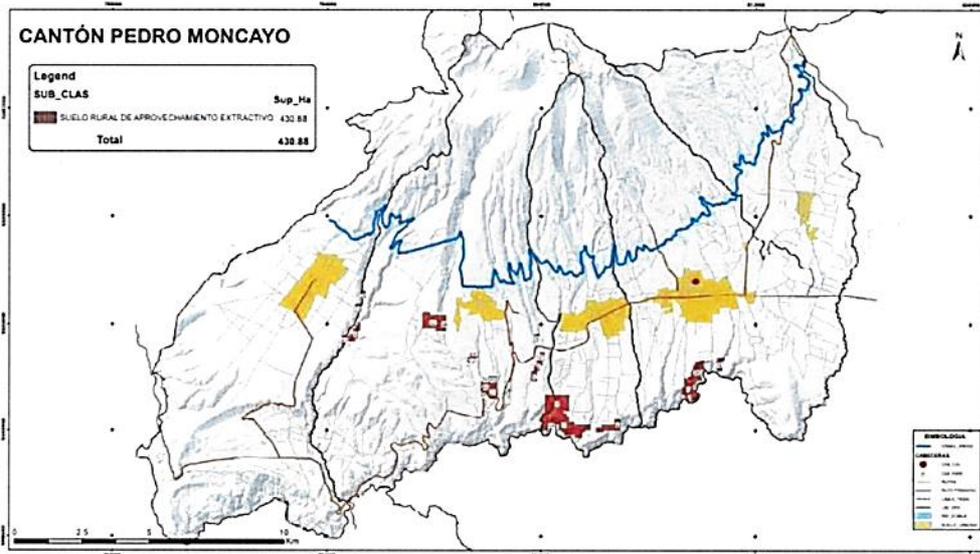
Es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetando el ambiente. Tener presente las excepciones previstas en esta norma.



Mapa: Suelo Rural de Producción
Elaborado por: Equipo Consultor

Art. 27. Suelo rural de aprovechamiento extractivo

Es el suelo rural consignado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

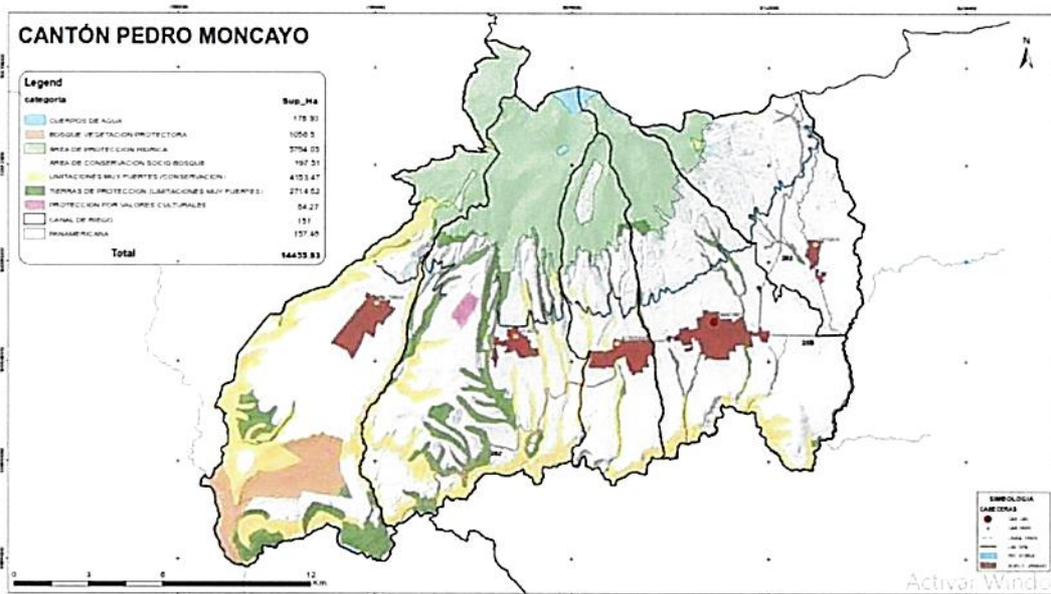


Mapa: Suelo Rural de Aprovechamiento Extractivo
 Elaborado por: Equipo Consultor

Art. 28. 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.



Mapa: Suelo Rural de Protección
 Elaborado por: Equipo Consultor



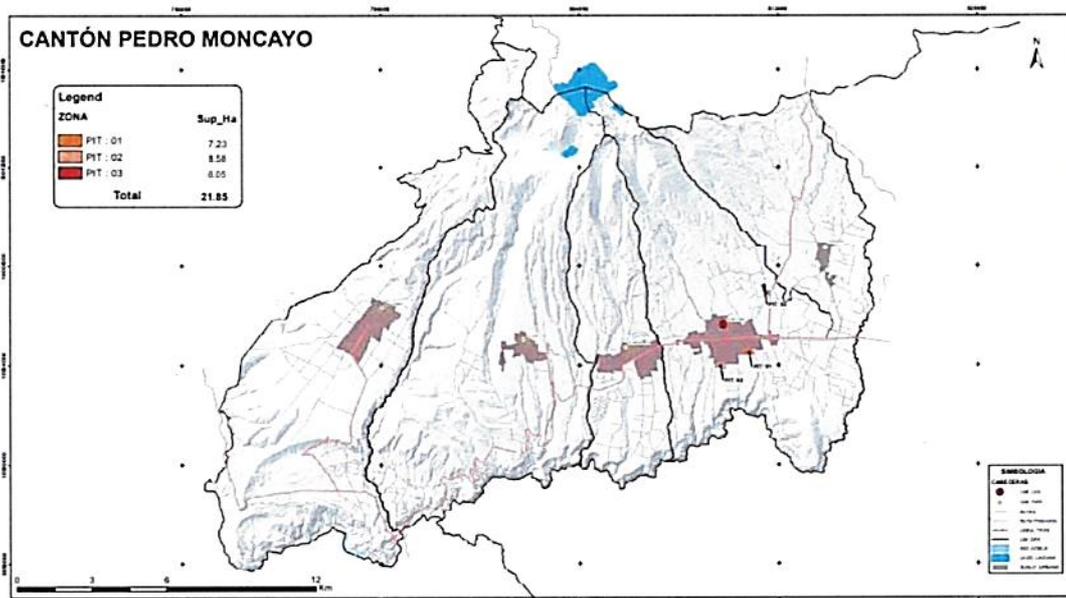
Art. 29. Suelo rural de expansión urbana

Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo delimitado como urbano en el cantón.

El Fundamento del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el PUGS, 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.

Se habilitarán como suelo de expansión urbana del Cantón Pedro Moncayo, dos predios municipales colindantes al área urbana, a efectos de construir los proyectos de vivienda de interés social planteados en el Plan de Gobierno de la Administración actual, adicionalmente el territorio aledaño a María Dolores a fin de incorporar un asentamiento urbano informal, que se encuentra en proceso de habilitación del suelo con las infraestructuras: básica, complementaria y de servicios.



Mapa: Suelo Rural de Expansión Urbana
Elaborado por: Equipo Consultor

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en la Ley.

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.



LIBRO II.

DEL RÉGIMEN DEL SUELO Y LA EDIFICABILIDAD EN EL CANTÓN PEDRO MONCAYO

TÍTULO I. COMPONENTE URBANÍSTICO.

Art. 30. Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo

El uso de suelo y el conjunto de normas asignadas para la edificabilidad y habilitación del suelo urbano y rural constituyen los elementos básicos del Componente Urbanístico. Estas normas, únicamente podrán ser modificadas por el Concejo Municipal a través de planes parciales de iniciativa pública, privada y comunitaria, en armonía con el Modelo Territorial definido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT).

CAPÍTULO I: RÉGIMEN DEL SUELO.

Art. 31. Objeto

Establecer el Régimen del Suelo del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, normar dentro de los límites de su circunscripción, con competencia privativa, exclusiva y prevalente: la ordenación, ocupación, habilitación, transformación y control del uso del suelo; edificaciones, subsuelo y el espacio aéreo urbano que determina la altura máxima permitida por la zonificación.

Art. 32. Suelo

El suelo es el soporte físico de las actividades que la población del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo a la dimensión social, económica, cultural y ambiental.

Art. 33. Utilización

El aprovechamiento urbanístico o del suelo mismo se considera como la utilización del suelo en base a su clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo a lo establecido en la LOOTUGS, con el respaldo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo.

Art. 34. Instrumentos de planeamiento del suelo

Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que se orientan a la generación y aplicación de la normativa urbanística, y se fundamentan en:

1. Polígonos de Intervención Territorial (PITs).
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

Art. 35. Polígonos de Intervención Territorial (PIT).

Definición. 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



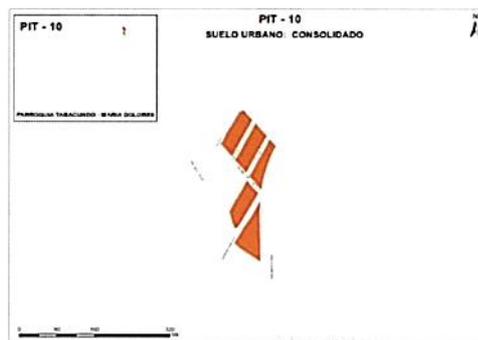
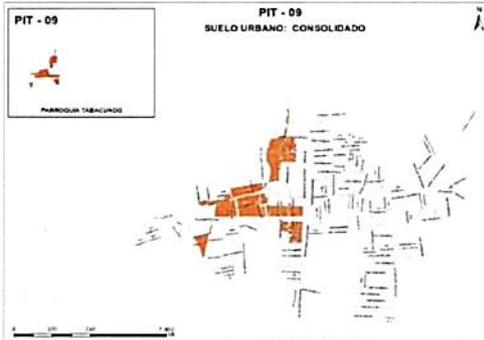
infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes (LOOTUGS. Art. 41).

**Polígonos de Intervención territorial urbanos.
PITs - Cabecera Cantonal Tabacundo.
Suelo Consolidado.**

En la cabecera Cantonal Tabacundo y María Dolores por sus características homogéneas de suelo **CONSOLIDADO** se han definido 10 PITs.

PITs urbanos de suelo consolidado Parroquia Tabacundo y María Dolores



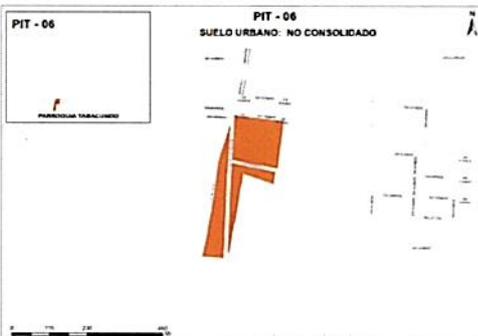
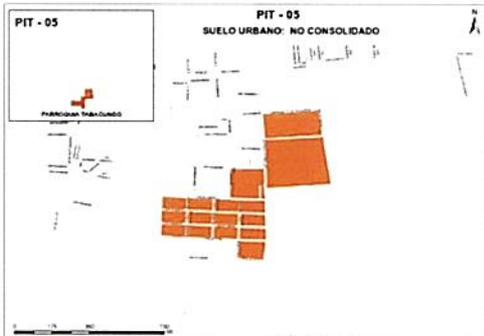
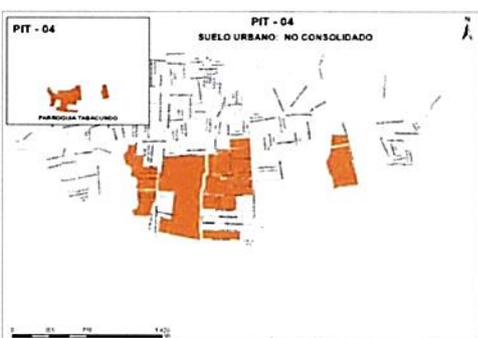
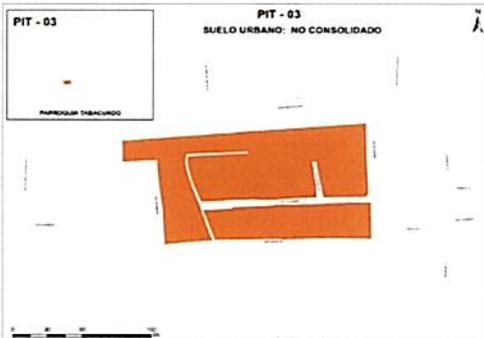
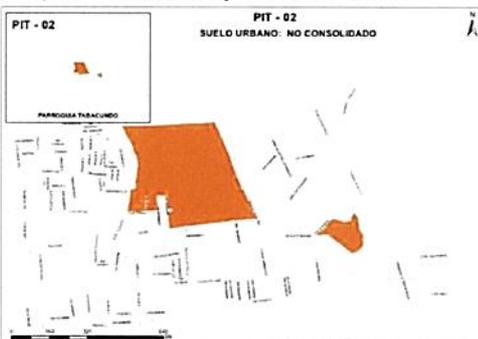
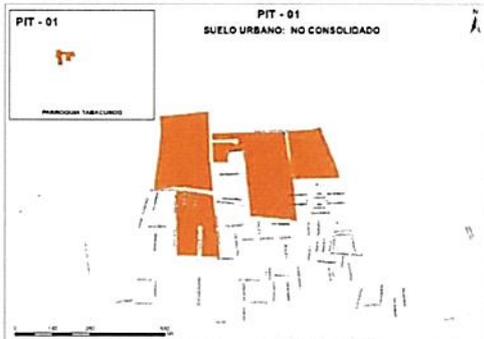


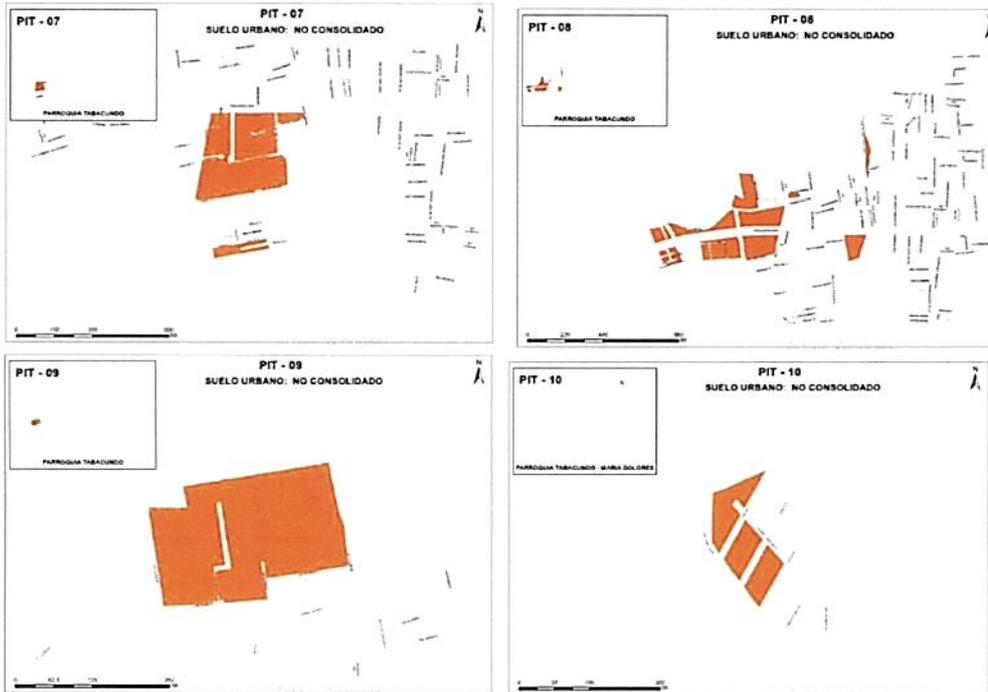
Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Suelo No Consolidado.

En la cabecera Cantonal Tabacundo y María Dolores por sus características homogéneas de suelo **NO CONSOLIDADO** también se han definido 10 PITs.

PITs urbanos de suelo no consolidado de Parroquia Tabacundo y María Dolores



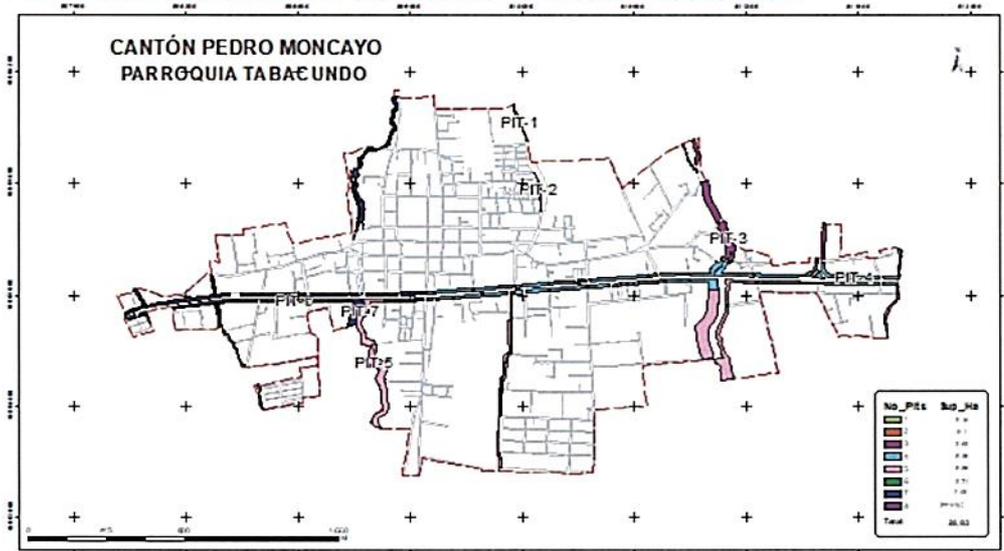


Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Suelo de Protección.

En la cabecera Cantonal Tabacundo por sus características homogéneas de suelo de PROTECCIÓN se han definido 7 PITs.

PITs urbanos de suelo de protección Parroquia Tabacundo.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



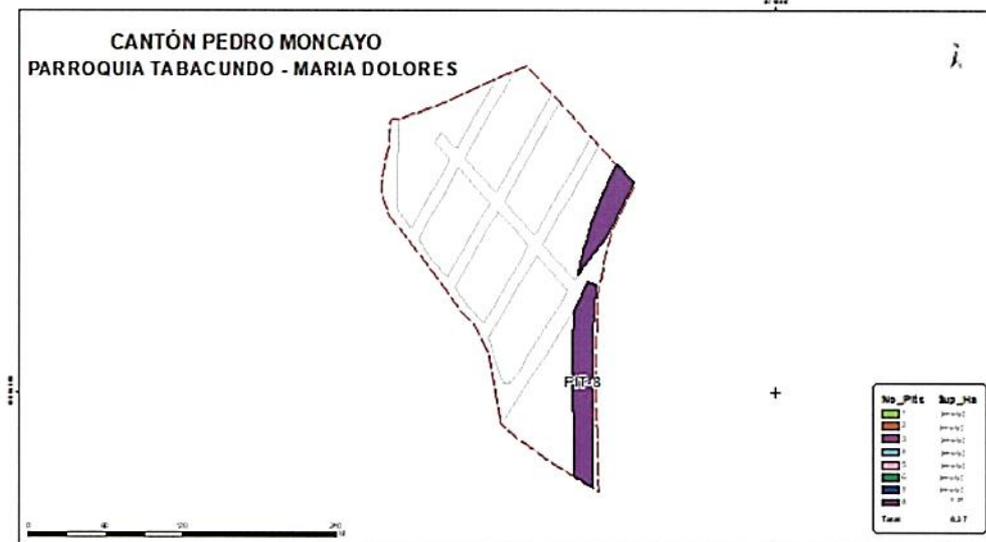
PITS urbanos Parroquia Tabacundo.

TABACUNDO				
SUELO	PIT	ÁREA	ÁREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO CONSOLIDADO	PIT 1	14,21	152,3	SOSTENIMIENTO
	PIT 2	13,13		SOSTENIMIENTO
	PIT 3	0,7		SOSTENIMIENTO
	PIT 4	6,7		SOSTENIMIENTO
	PIT 5	21,38		SOSTENIMIENTO
	PIT 6	41,03		SOSTENIMIENTO
	PIT 7	24,41		SOSTENIMIENTO
	PIT 8	3,07		SOSTENIMIENTO
	PIT 9	27,67		SOSTENIMIENTO
SUELO NO CONSOLIDADO	PIT 1	18,07	173,01	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 2	18,83		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 3	3,01		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 4	76,27		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 5	20,66		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 6	4,65		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 7	10,55		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 8	15,61		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 9	5,36		MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUELO DE PROTECCIÓN	PIT 1	0,16	28,18	CONSERVACIÓN
	PIT 2	0,1		CONSERVACIÓN
	PIT 3	2,62		CONSERVACIÓN
	PIT 4	8,56		CONSERVACIÓN
	PIT 5	8,97		CONSERVACIÓN
	PIT 6	0,75		CONSERVACIÓN
	PIT 7	7,02		CONSERVACIÓN

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

En el barrio de María Dolores por sus características homogéneas de suelo de **PROTECCIÓN** se ha definido 1 solo PIT.

PITs urbanos de suelo de protección María Dolores.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



PITS urbanos María Dolores.

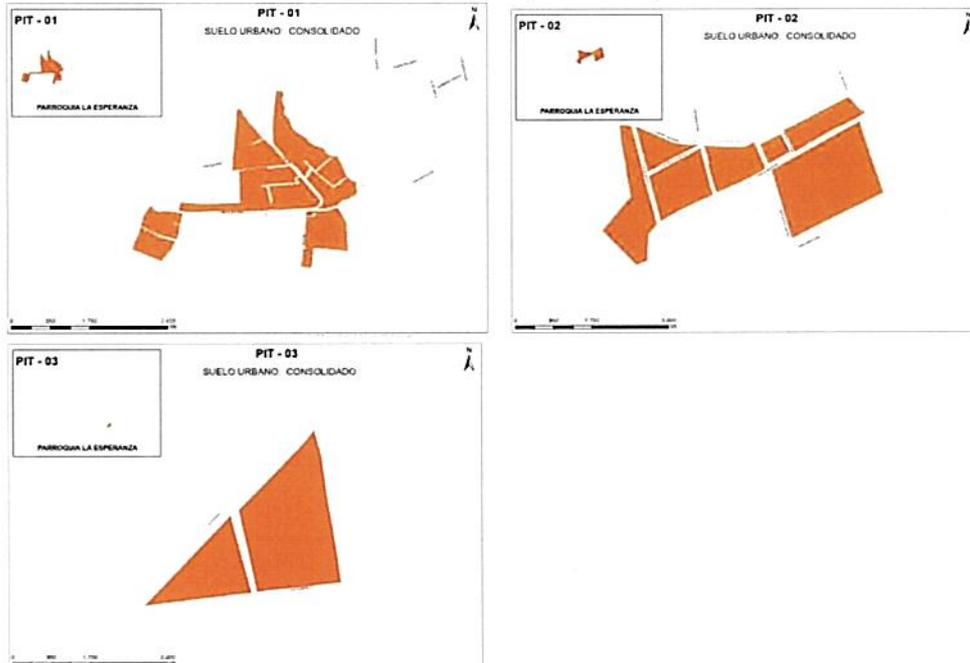
MARÍA DOLORES				
SUELO	PIT	ÁREA	ÁREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO CONSOLIDADO	PIT 1	1,13	1,13	SOSTENIMIENTO
SUELO NO CONSOLIDADO	PIT 1	0,83	0,83	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUELO DE PROTECCIÓN	PIT 1	0,12	0,12	CONSERVACIÓN

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

**PITs - Parroquia La Esperanza.
 Suelo Consolidado.**

En la cabecera Parroquial de La Esperanza por sus características homogéneas de suelo **CONSOLIDADO** se han definido 3 PITs.

PITs urbanos de suelo consolidado Parroquia La Esperanza.



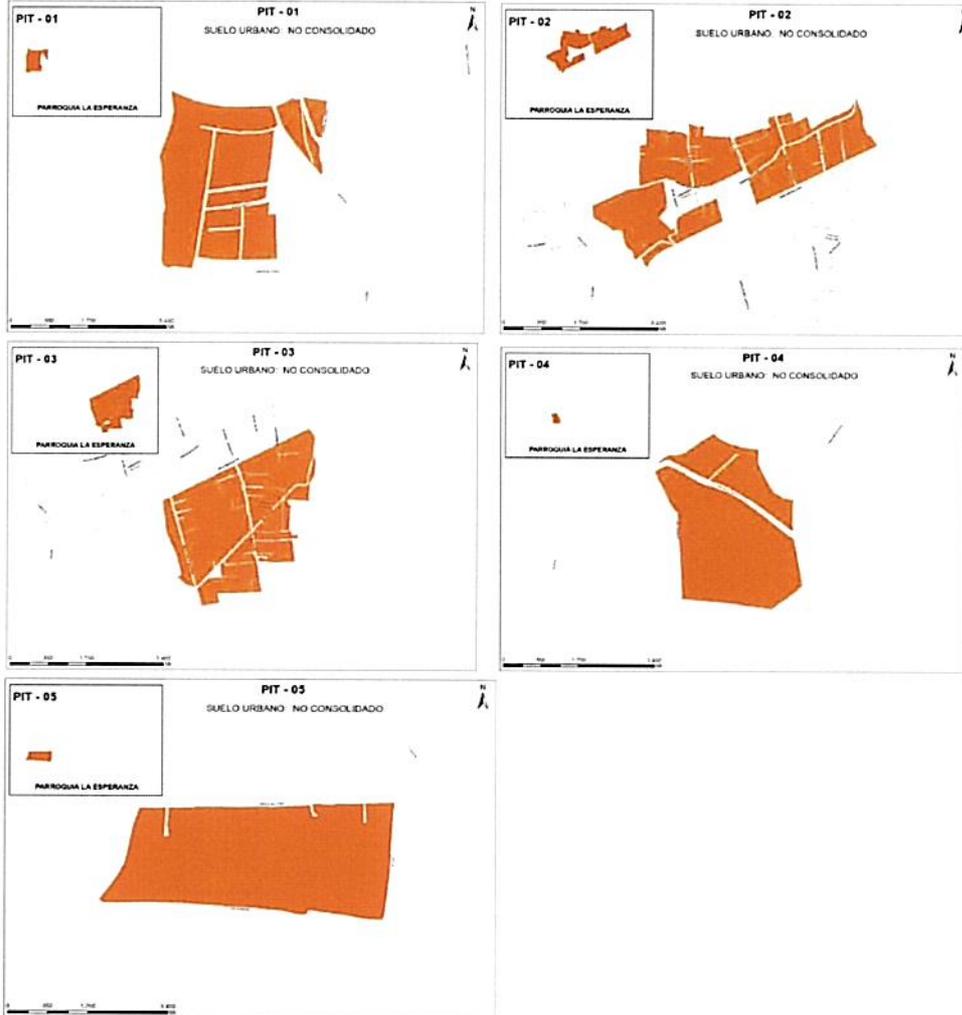
Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Suelo No Consolidado.

En la cabecera Parroquial de La Esperanza por sus características homogéneas de suelo **NO CONSOLIDADO** se han establecido 5 PITs.

PITs urbanos de suelo no consolidado Parroquia La Esperanza.



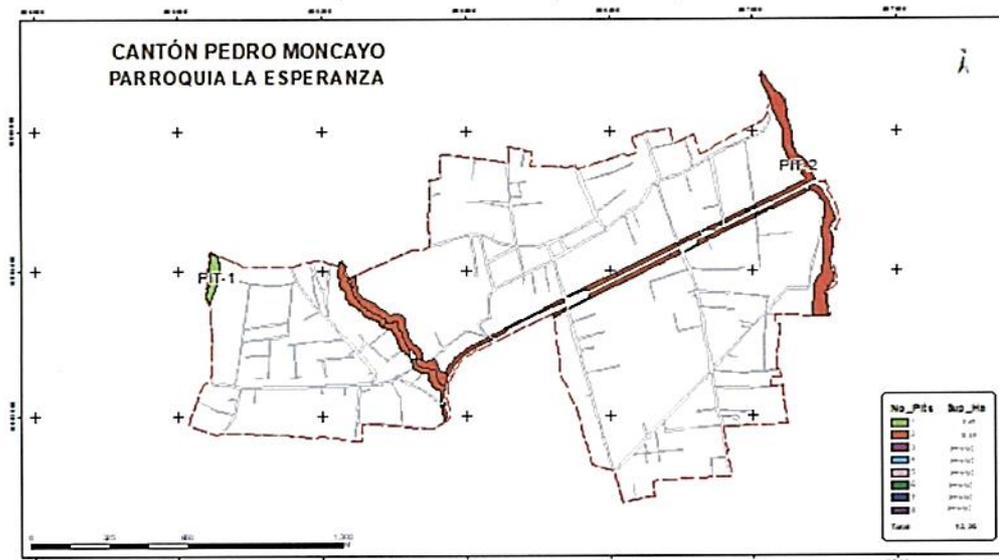
Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Suelo de Protección.

En la cabecera Parroquial de La Esperanza por sus características homogéneas de suelo de **PROTECCIÓN** se han definido 2 PITs.

PITs urbanos de suelo de protección Parroquia La Esperanza.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

PITS urbanos Parroquia La Esperanza.

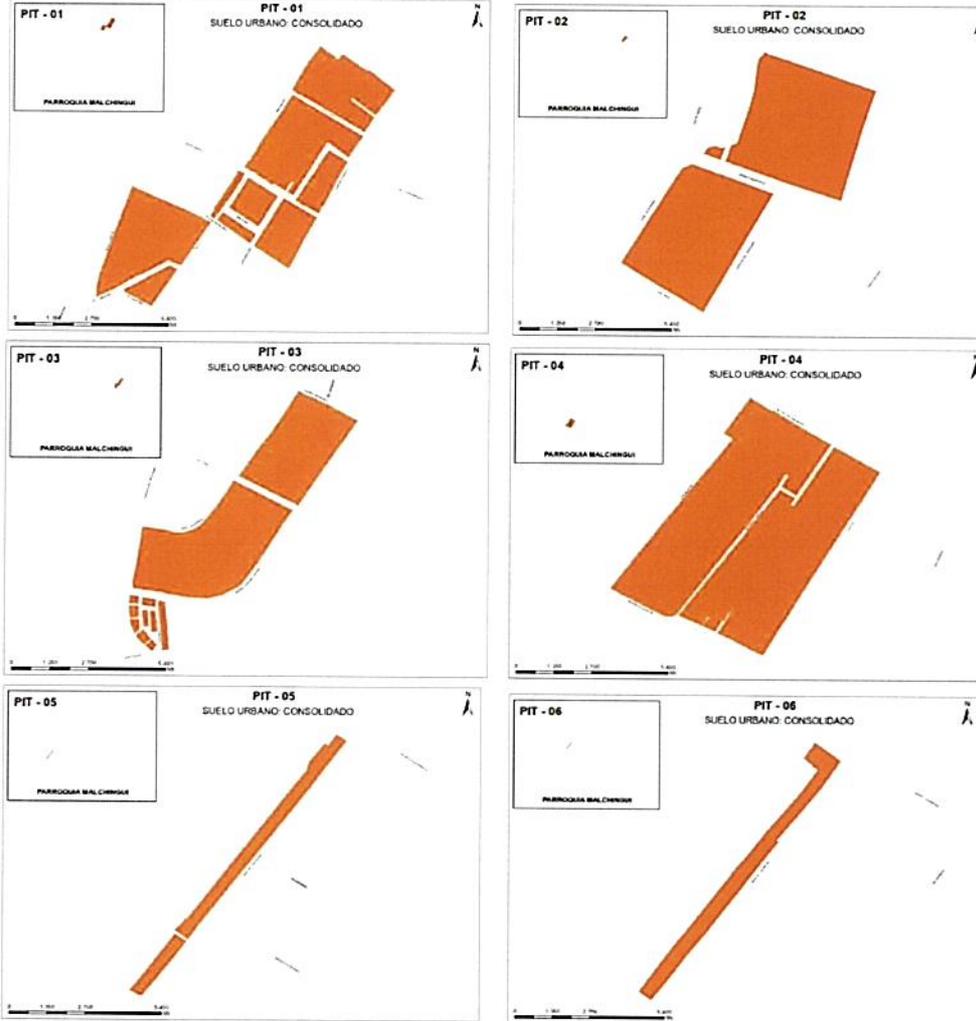
LA ESPERANZA				
SUELO	PIT	ÁREA	ÁREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO CONSOLIDADO	PIT 1	20,4	30,73	SOSTENIMIENTO
	PIT 2	9,89		SOSTENIMIENTO
	PIT 3	0,44		SOSTENIMIENTO
SUELO NO CONSOLIDADO	PIT 1	16,46	183,39	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 2	73,59		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 3	79,66		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 4	3,48		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 5	10,2		MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUELO DE PROTECCIÓN	PIT 1	0,67	13,26	CONSERVACIÓN
	PIT 2	12,59		CONSERVACIÓN



PITs - Parroquia Malchinguí. Suelo Consolidado.

En la cabecera Parroquial de Malchinguí por sus características homogéneas de suelo **CONSOLIDADO** se han definido 6 PITs.

PITs urbanos de suelo consolidado Parroquia Malchinguí.



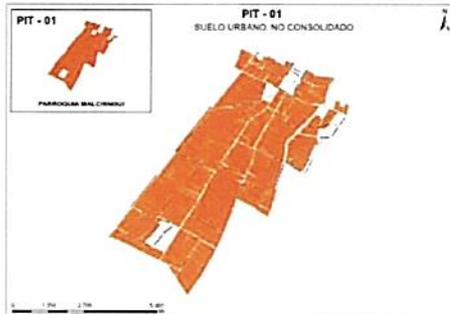
Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Suelo No Consolidado.

En la cabecera Parroquial de Malchinguí por sus características homogéneas de suelo **NO CONSOLIDADO** también se han definido 1 solo PITs.

PITs urbanos de suelo no consolidado Parroquia Malchinguí.

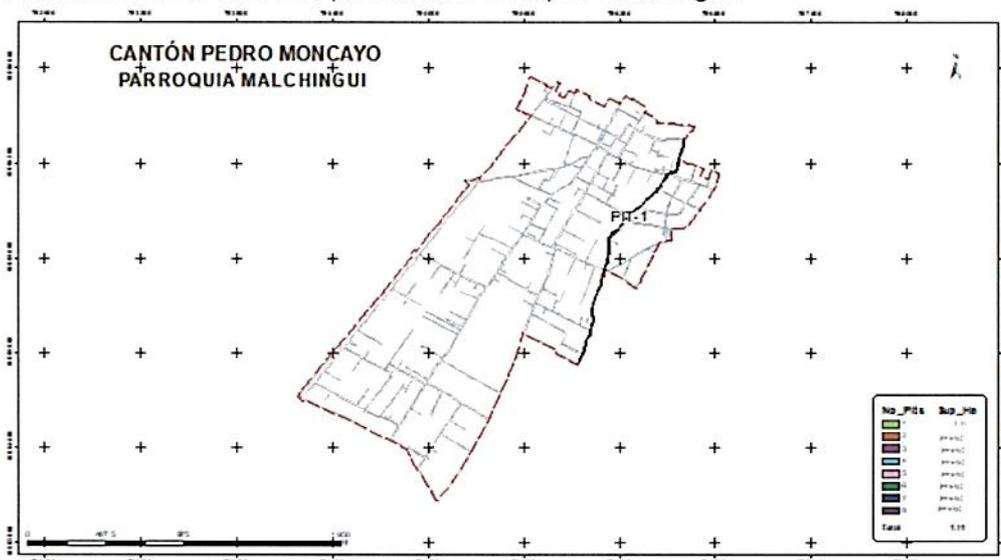


Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Suelo de Protección.

En la cabecera Parroquial de Malchinguí por sus características homogéneas de suelo de **PROTECCIÓN** se ha definido 1 solo PIT.

PITs urbanos de suelo de protección Parroquia Malchinguí.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

PITS urbanos Parroquia Malchinguí.

MALCHINGUI				
SUELO	PIT	ÁREA	ÁREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO CONSOLIDADO	PIT 1	6,64	19,62	SOSTENIMIENTO
	PIT 2	1,9		SOSTENIMIENTO
	PIT 3	3,35		SOSTENIMIENTO
	PIT 4	6,46		SOSTENIMIENTO
	PIT 5	0,67		SOSTENIMIENTO
	PIT 6	0,6		SOSTENIMIENTO
SUELO NO CONSOLIDADO	PIT 1	246,12	246,12	MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUELO DE PROTECCIÓN	PIT 1	1,15	1,15	CONSERVACIÓN

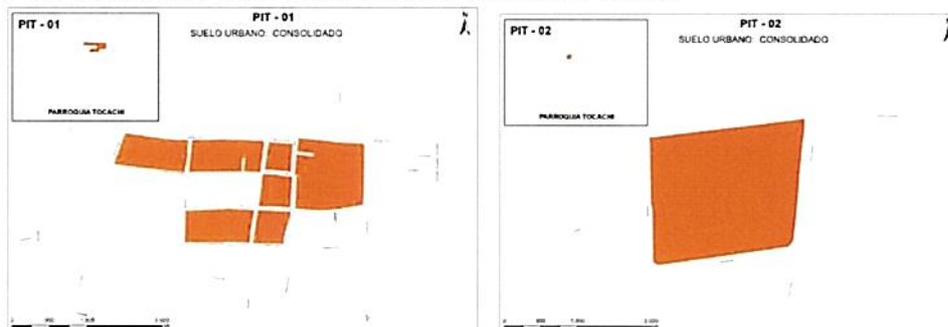


PITs - Parroquia Tocachi.

Suelo Consolidado.

En la cabecera Parroquial de Tocachi por sus características homogéneas de suelo **CONSOLIDADO** se han conformado 2 PITs.

PITs urbanos de suelo consolidado Parroquia Tocachi.

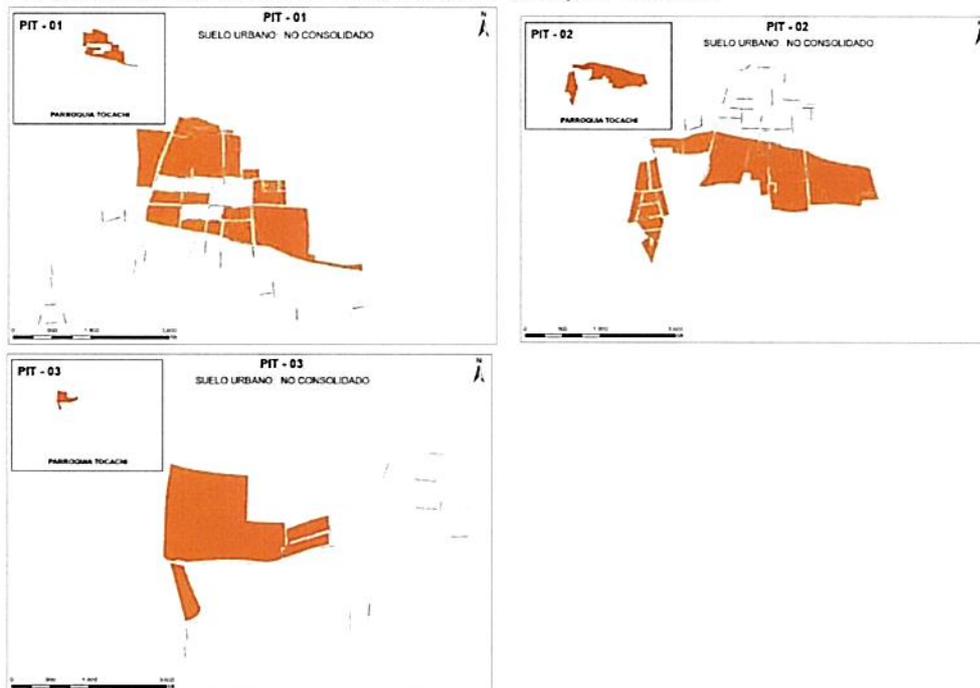


Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Suelo No Consolidado.

En la cabecera Parroquial de Tocachi por sus características homogéneas de suelo **NO CONSOLIDADO** también se han definido 3 PITs.

PITs urbanos de suelo no consolidado Parroquia Tocachi.



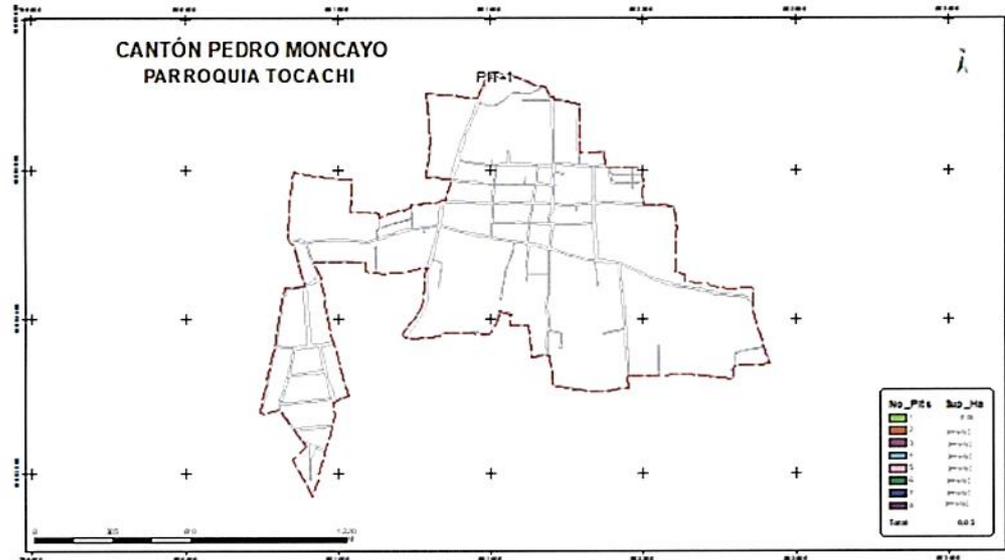
Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Suelo de Protección.

En la cabecera Parroquial de Tocachi por sus características homogéneas de suelo de **PROTECCIÓN** se ha definido 1 solo PIT.

PITs urbanos de suelo de protección Parroquia Tocachi.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

PITS urbanos Parroquia Tocachi.

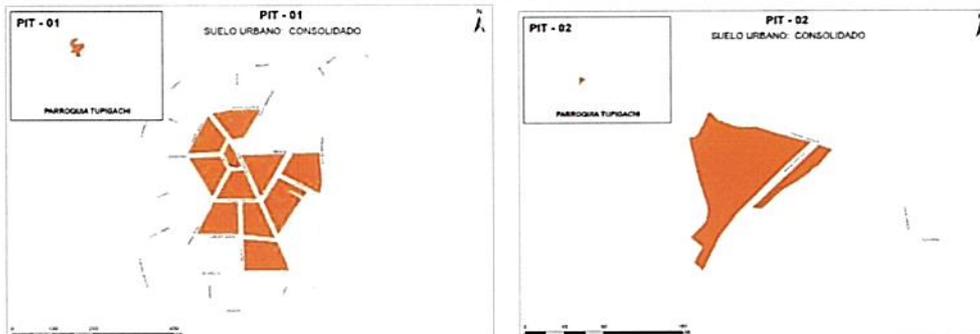
TOCACHI				
SUELO	PIT	ÁREA	ÁREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO CONSOLIDADO	PIT 1	6,7	7,68	SOSTENIMIENTO
	PIT 2	0,98		SOSTENIMIENTO
SUELO NO CONSOLIDADO	PIT 1	37,75	116	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 2	69,29		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 3	8,96		MEJORAMIENTO INTEGRAL

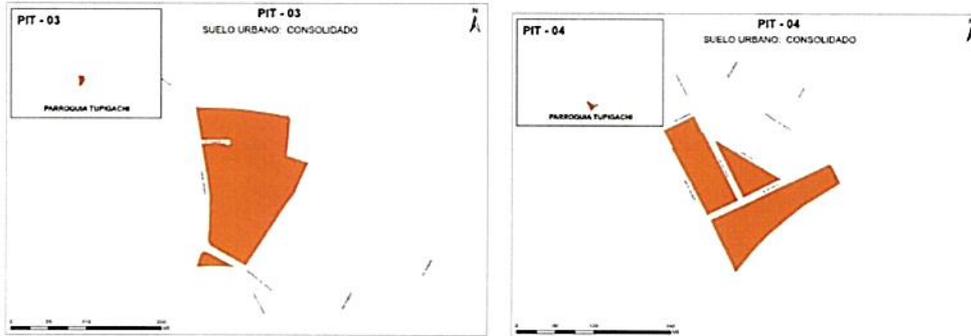
PITs - Parroquia Tupigachi.

Suelo Consolidado.

En la cabecera Parroquial de Tupigachi por sus características homogéneas de suelo **CONSOLIDADO** se han definido 4 PITs.

PITs urbanos de suelo consolidado Parroquia Tupigachi.



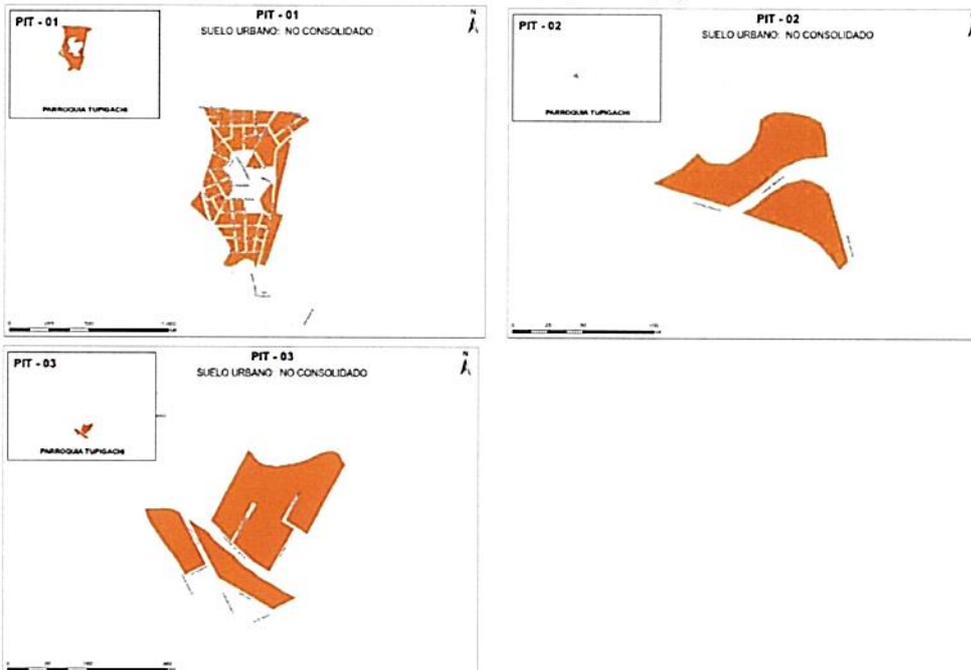


Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Suelo No Consolidado.

En la cabecera Parroquial de Tupigachi por sus características homogéneas de suelo **NO CONSOLIDADO** también se han definido 3 PITs.

PITs urbanos de suelo no consolidado Parroquia Tupigachi.



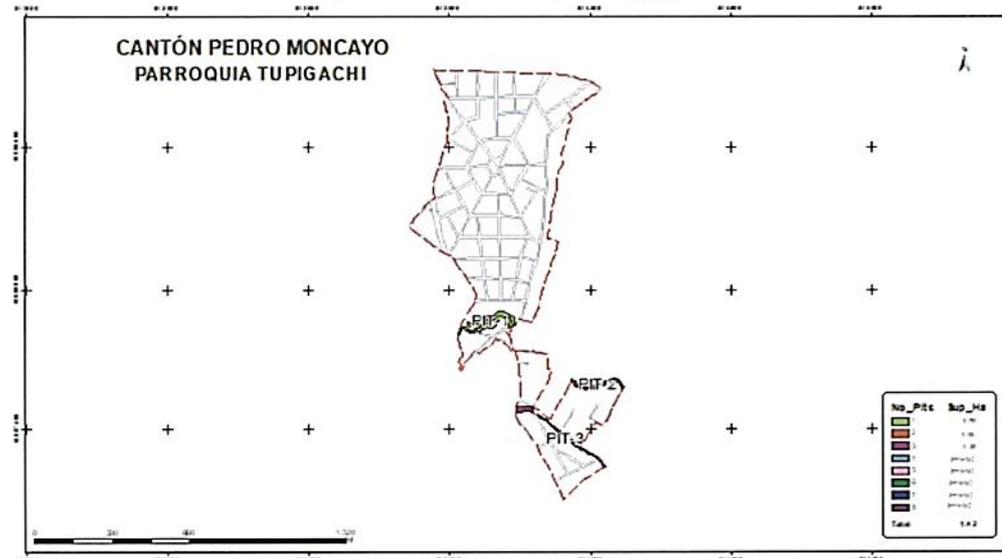
Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Suelo de Protección.

En la cabecera Parroquial de Tupigachi por sus características homogéneas de suelo de PROTECCIÓN se ha definido 3 PITs.

PITs urbanos de suelo de protección Parroquia Tupigachi.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

PITS urbanos Parroquia Tupigachi.

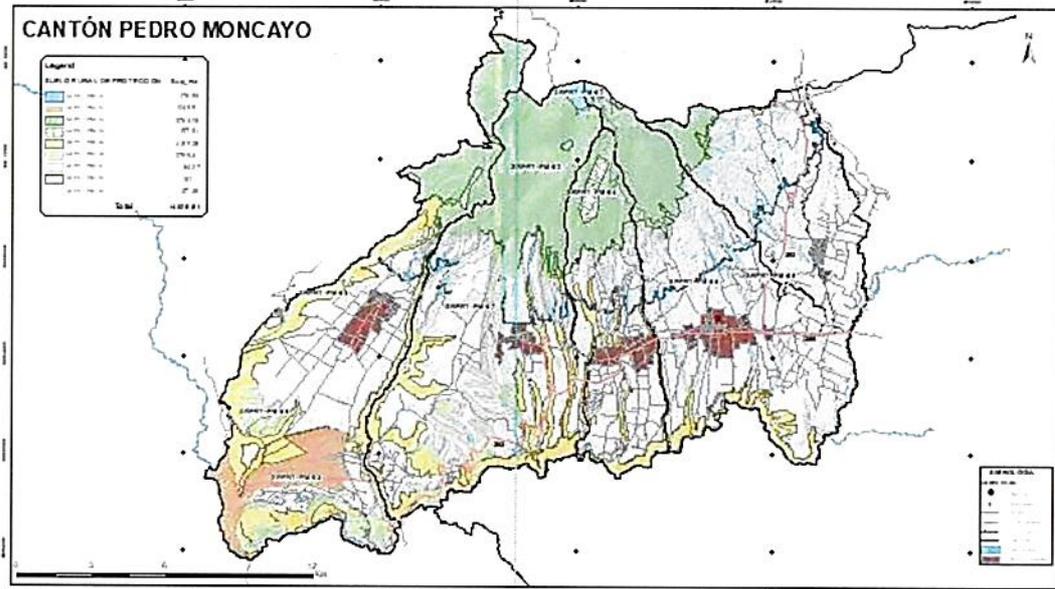
TUPIGACHI				
SUELO	PIT	ÁREA	ÁREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO CONSOLIDADO	PIT 1	6,11	12,22	SOSTENIMIENTO
	PIT 2	1,2		SOSTENIMIENTO
	PIT 3	2,6		SOSTENIMIENTO
	PIT 4	2,31		SOSTENIMIENTO
SUELO NO CONSOLIDADO	PIT 1	35,55	42,91	MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 2	0,58		MEJORAMIENTO INTEGRAL
	PIT 3	6,78		MEJORAMIENTO INTEGRAL
SUELO DE PROTECCIÓN	PIT 1	0,79	1,42	CONSERVACIÓN
	PIT 2	0,25		CONSERVACIÓN
	PIT 3	0,38		CONSERVACIÓN

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



**Polígonos de Intervención Territorial Rurales.
 Suelo Rural de protección.**

PITs rurales de suelo de protección cantonal.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

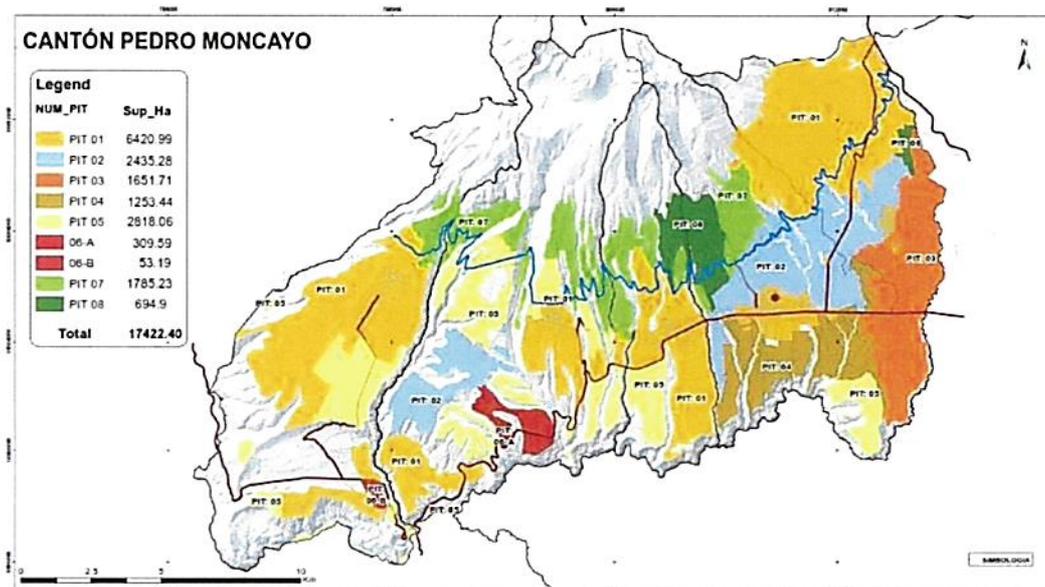
PITS rurales de suelo de protección cantonal.

PEDRO MONCAYO				
SUELO	PIT	AREA	AREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO DE PROTECCIÓN	PIT 01	176,93	14455,83	CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 02	1056,5		CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 03	5764,05		CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 04	197,51		CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 05	4153,47		CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 06	2714,62		CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 07	84,27		CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 08	151		CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 09	157,48		CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Suelo Rural de producción.
 PITs rurales de suelo de producción cantonal.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

PITS rurales de suelo de producción cantonal.

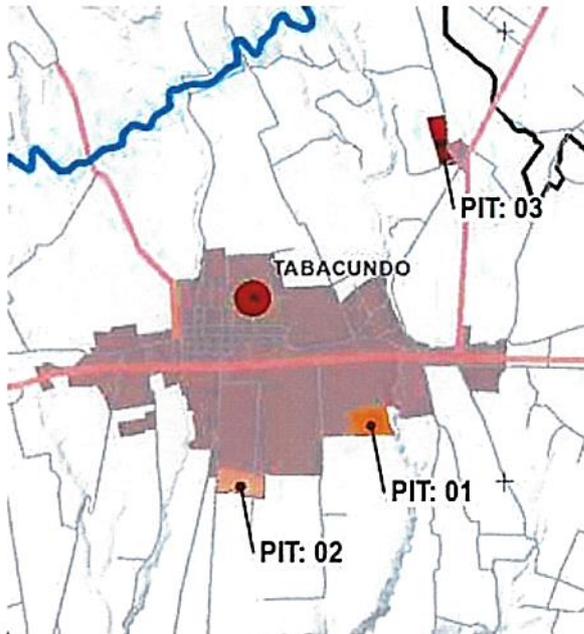
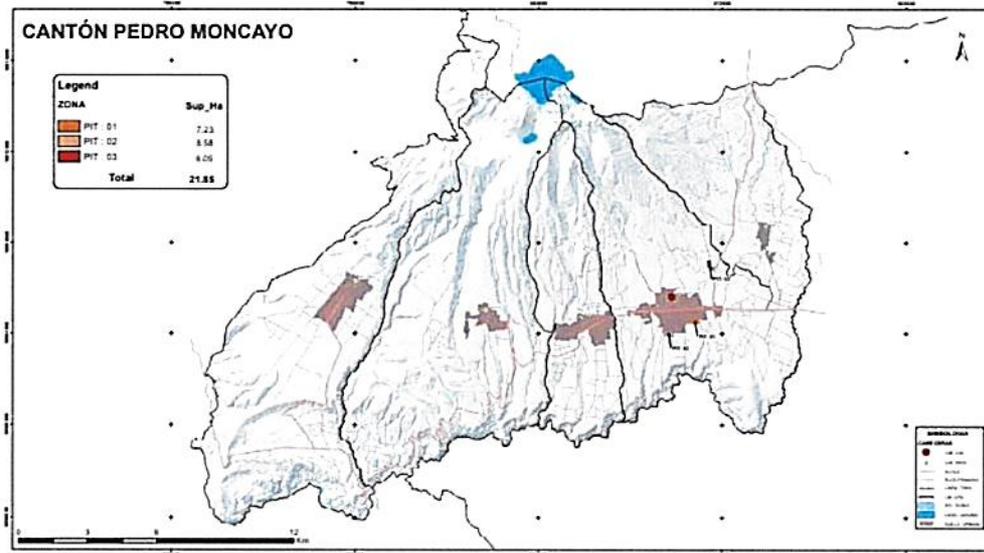
PEDRO MONCAYO				
SUELO	PIT	AREA	AREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO DE PRODUCCIÓN	PIT 01	6.420,99	17.422,40	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	PIT 02	2.435,28		PROMOCIÓN PRODUCTIVA Y RECUPERACIÓN
	PIT 03	1.651,71		PROMOCIÓN PRODUCTIVA Y RECUPERACIÓN
	PIT 04	1.253,44		PROMOCIÓN PRODUCTIVA Y RECUPERACIÓN
	PIT 05	2.818,06		PROMOCIÓN PRODUCTIVA
	PIT 06	362,78		MITIGACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 07	1.785,23		PRODUCCIÓN, CONSERVACIÓN Y RECUPERACIÓN
	PIT 08	694,91		CONSERVACIÓN

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Suelo de Expansión Urbana.

PITs rurales de suelo de expansión urbana.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

PITS rurales de suelo de expansión urbana.

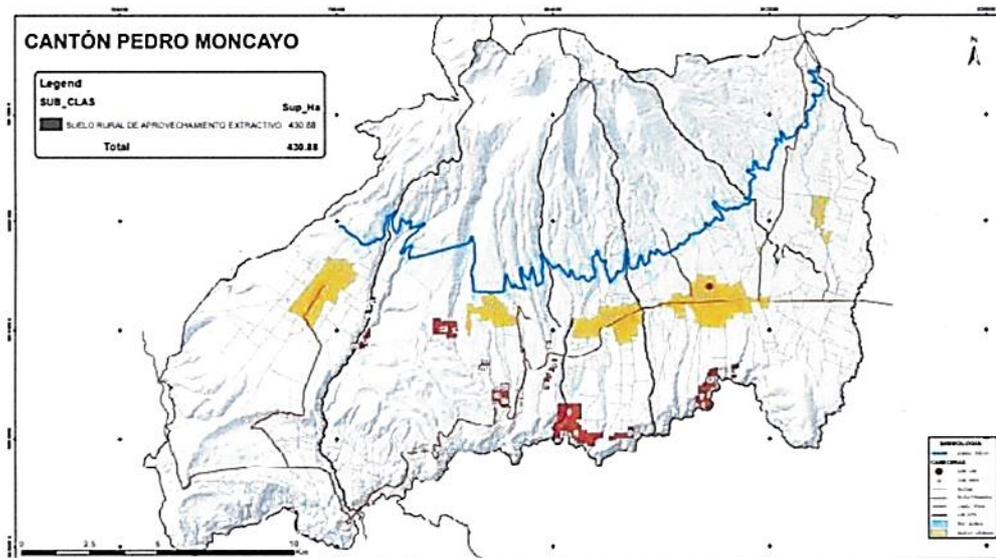
PEDRO MONCAYO				
SUELO	PIT	AREA	AREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA	PIT 01	7,23	21,86	DESARROLLO
	PIT 02	8,58		DESARROLLO
	PIT 03	6,05		DESARROLLO

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Suelo de Extracción.

PITs rurales de suelo de extracción cantonal.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.

Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

PITS rurales de suelo de extracción cantonal.

PEDRO MONCAYO				
SUELO	PIT	AREA	AREA TOTAL	TRATAMIENTO
SUELO DE EXTRACCIÓN	PIT 01	430,88	430,88	MITIGACIÓN DE PROMOCIÓN PRODUCTIVA Y RECUPERACIÓN

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.

Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LOS PIT

Considerando la normativa pertinente, el artículo 42 de la LOOTUS establece que, “Los tratamientos son 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.”

Los tratamientos según la clasificación del suelo se asignan de la siguiente manera:

1. En suelo urbano consolidado: los tratamientos de conservación, sostenimiento y renovación.
2. En suelo urbano no consolidado: los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación y desarrollo.
3. En suelo rural de expansión urbana: el tratamiento de desarrollo.
4. Para el suelo urbano y rural de protección se aplicarán los tratamientos de conservación y recuperación.
5. Para el suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación y mitigación.

Para definir los tratamientos en suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de producción y de aprovechamiento extractivo será necesario la participación de un Consejo Técnico (Art. 93 - LOOTUGS) sobre la base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda, y determine las regulaciones técnicas necesarias.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo podrá establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.



Tratamientos en el suelo Urbano

Los tratamientos urbanísticos que serán aplicados en el suelo urbano son los siguientes:

Tratamiento para el suelo urbano consolidado Sostenimiento.

Es el tratamiento establecido para aquellas áreas que cuentan con un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere mayor intervención en la infraestructura y equipamientos públicos puesto que ya se encuentra consolidado en su mayoría. Se encuentra ubicado en la parte central de la ciudad El uso principal en esta zona es comercial y de servicios, restringiéndose actividades de alto impacto como industrias, y equipamientos especiales. Los predios ubicados en estas zonas poseen una buena accesibilidad al transporte público, vías de calidad y equipamiento, no presentan niveles de riesgo considerados ya que en su mayoría los predios tienen pendientes no mayores a 15%, cuenta con predios vacíos a nivel cantonal de 2561 lotes que equivalen al 39.37% los lotes en promedio son de 100 y 10000 m².

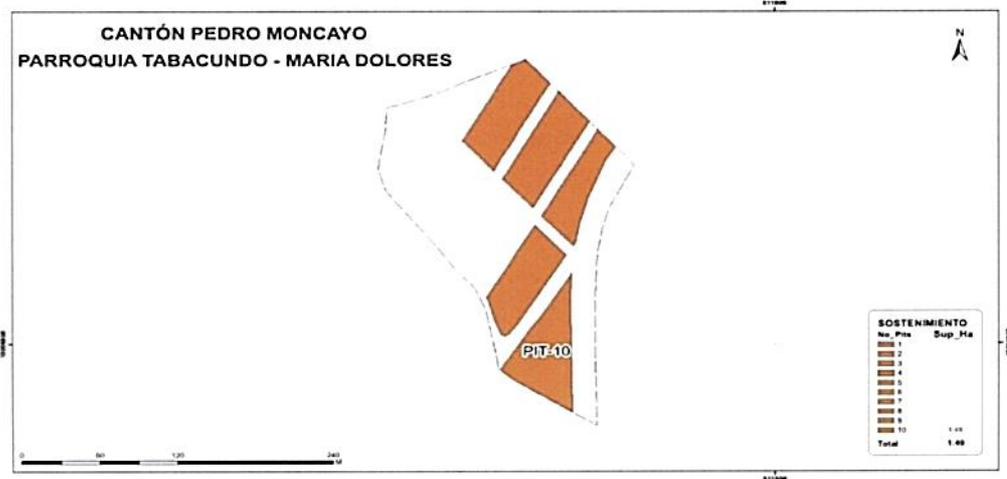
Tratamiento de SOSTENIMIENTO Suelo Consolidado de la Parroquia Tabacundo



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

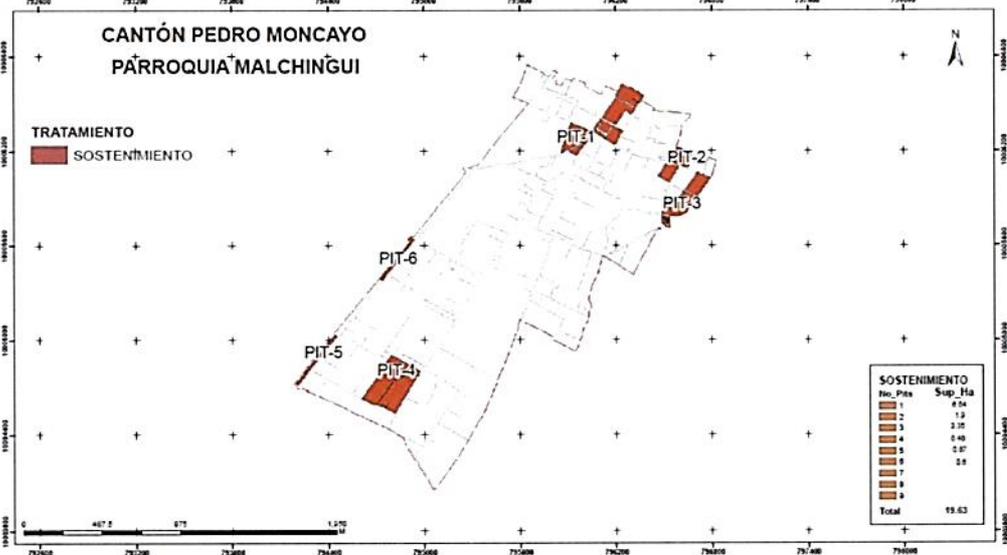


Tratamiento de SOSTENIMIENTO Suelo Consolidado de la Parroquia Tabacundo Sector María Dolores



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

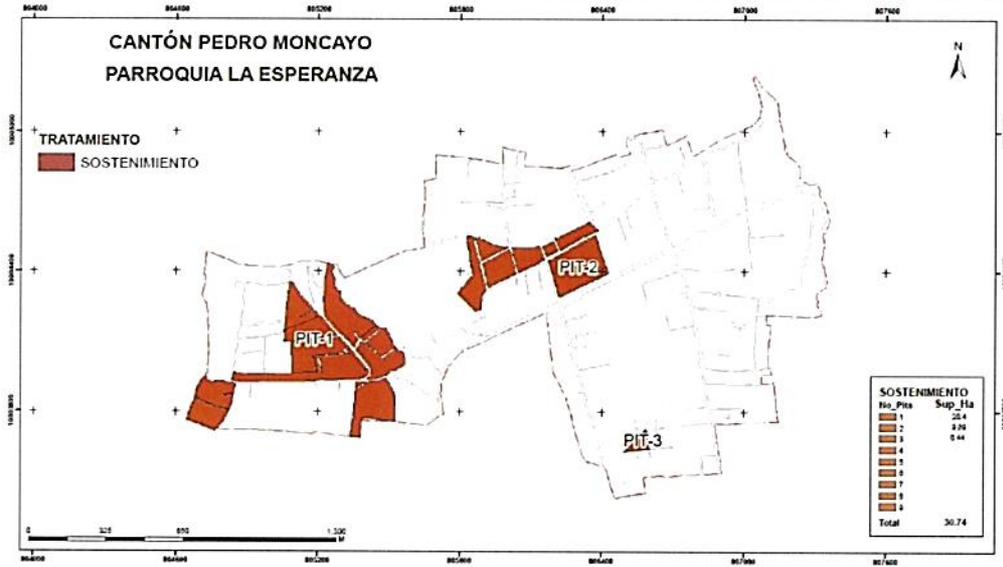
Tratamiento de SOSTENIMIENTO Suelo Consolidado de la Parroquia Malchinguí



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

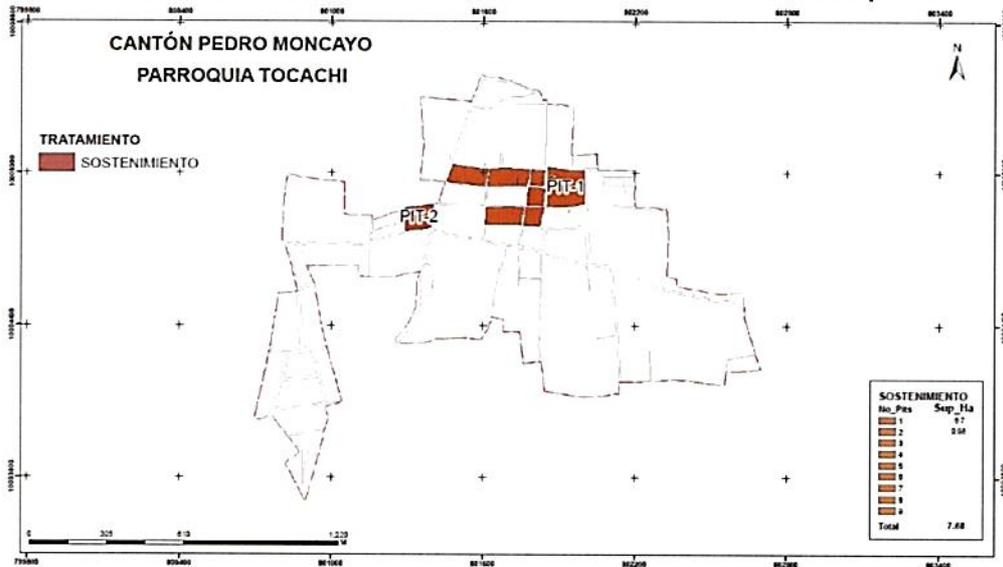


Tratamiento de SOSTENIMIENTO Suelo Consolidado de la Parroquia La Esperanza



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

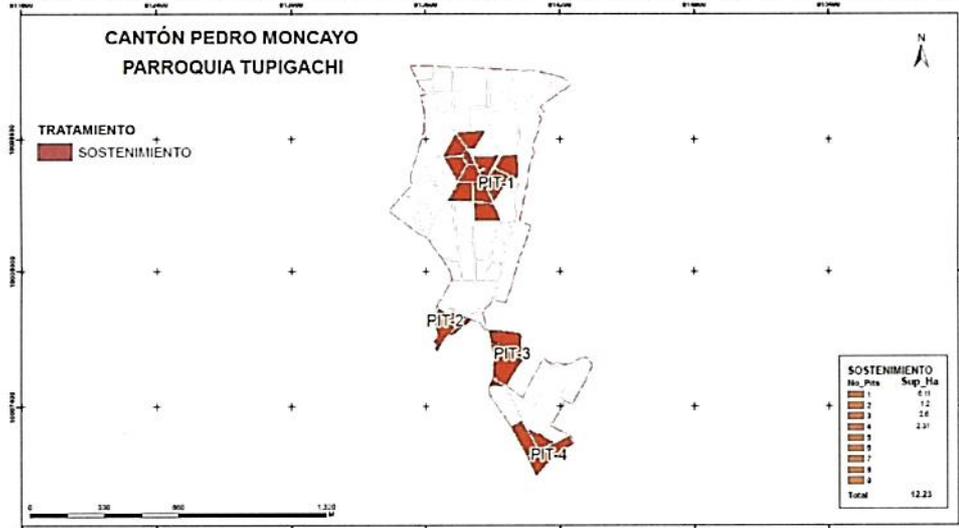
Tratamiento de SOSTENIMIENTO Suelo Consolidado de la Parroquia Tocachi



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Tratamiento de SOSTENIMIENTO Suelo Consolidado de la Parroquia Tupigachi

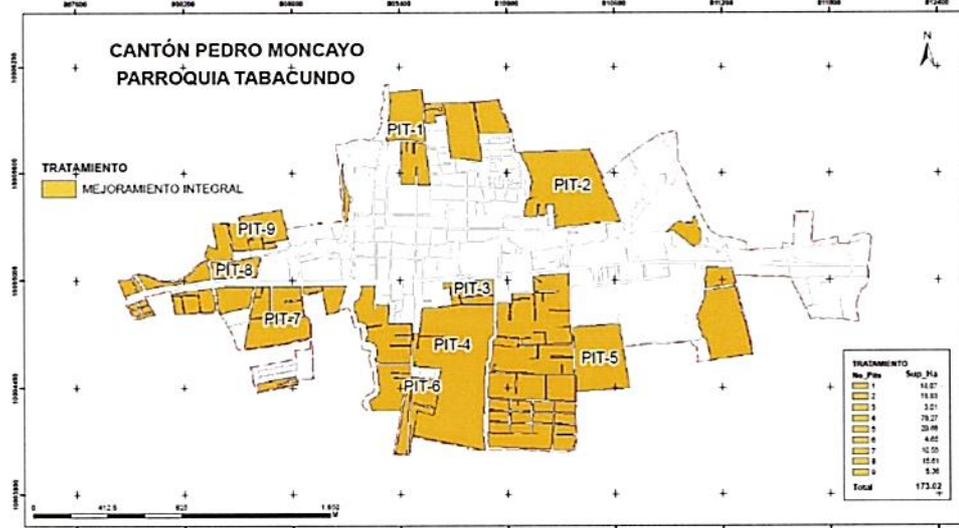


Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Tratamiento para el suelo urbano no consolidado Mejoramiento integral.

Es el establecido para zonas que se caracterizan por la presencia de asentamientos humanos que cuentan con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También recibirán este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o regularizaciones prediales o urbanización. Los usos principales son residenciales y equipamientos de tipo barrial. No todos los predios ubicados en estas zonas poseen una buena accesibilidad al transporte público, vías de calidad o equipamientos, se encuentran en márgenes de protección de ríos y quebradas, predios que presentan algún nivel de riesgo.

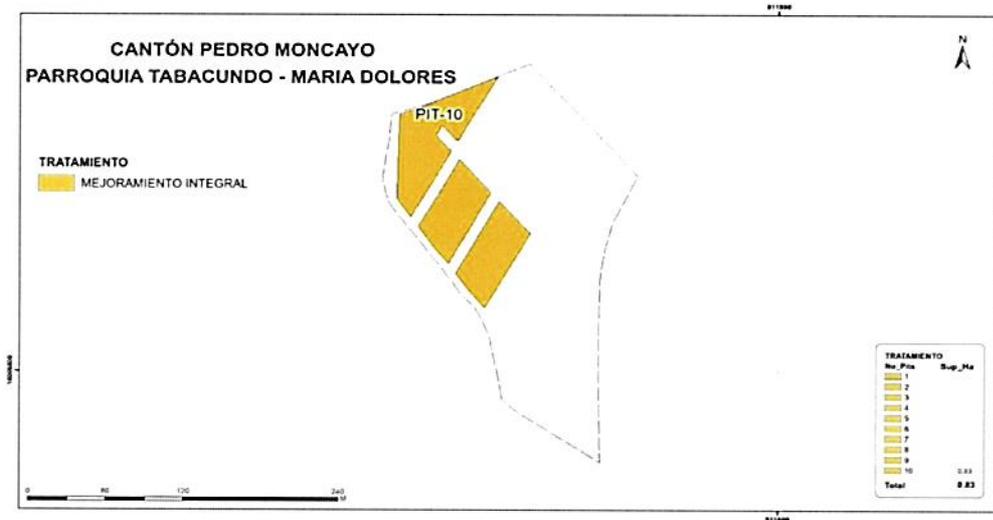
Tratamiento de MEJORAMIENTO INTEGRAL Suelo No Consolidado de la Parroquia Tabacundo



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

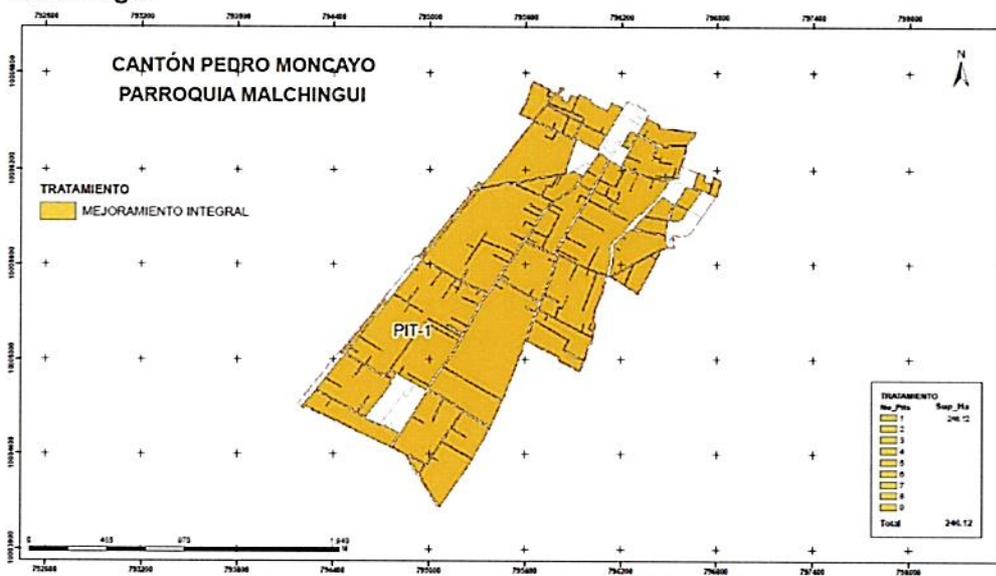


Tratamiento de MEJORAMIENTO INTEGRAL Suelo No Consolidado de la Parroquia Tabacundo Sector María Dolores.



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

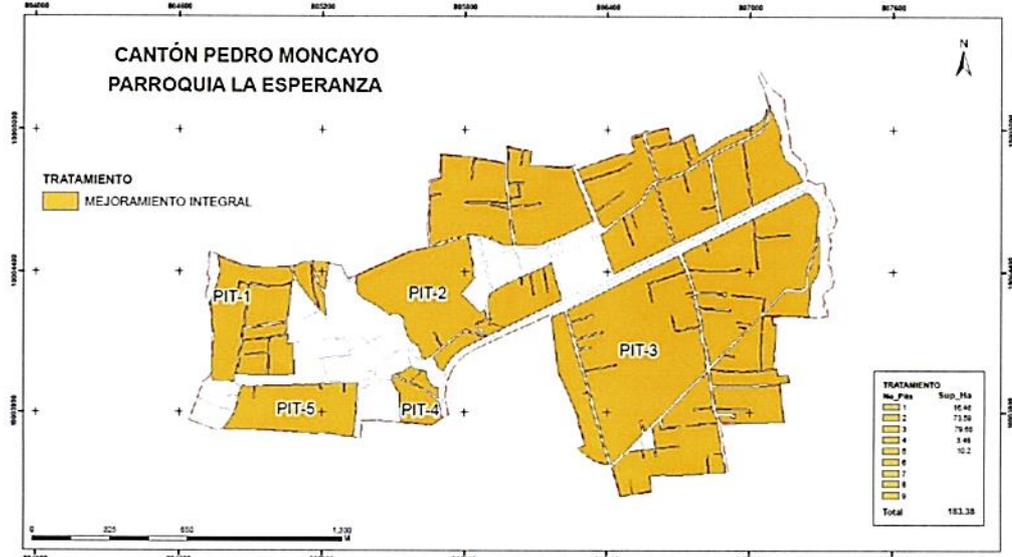
Tratamiento de MEJORAMIENTO INTEGRAL Suelo No Consolidado de la Parroquia Malchinguí



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

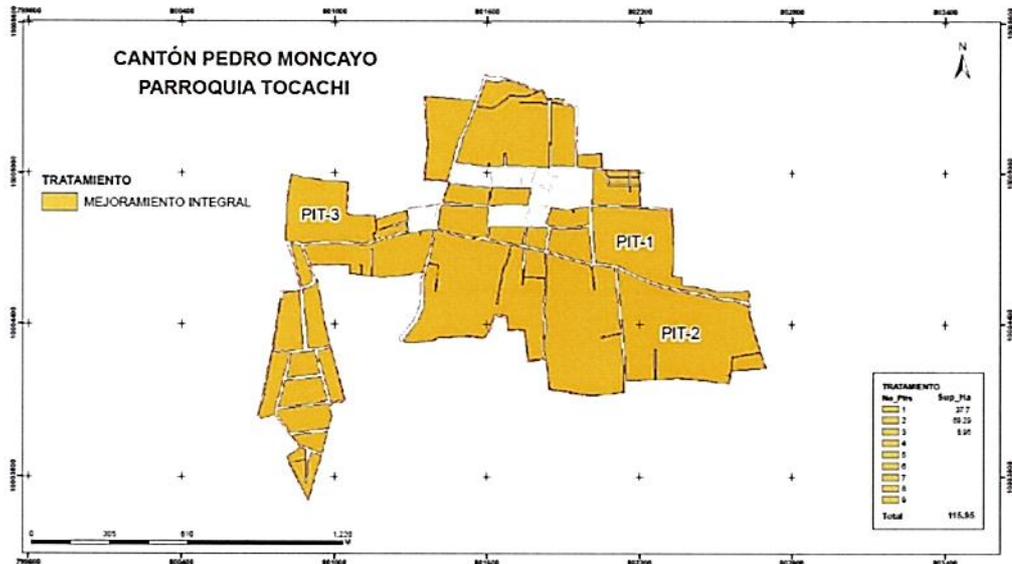


Tratamiento de MEJORAMIENTO INTEGRAL Suelo No Consolidado de la Parroquia La Esperanza



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

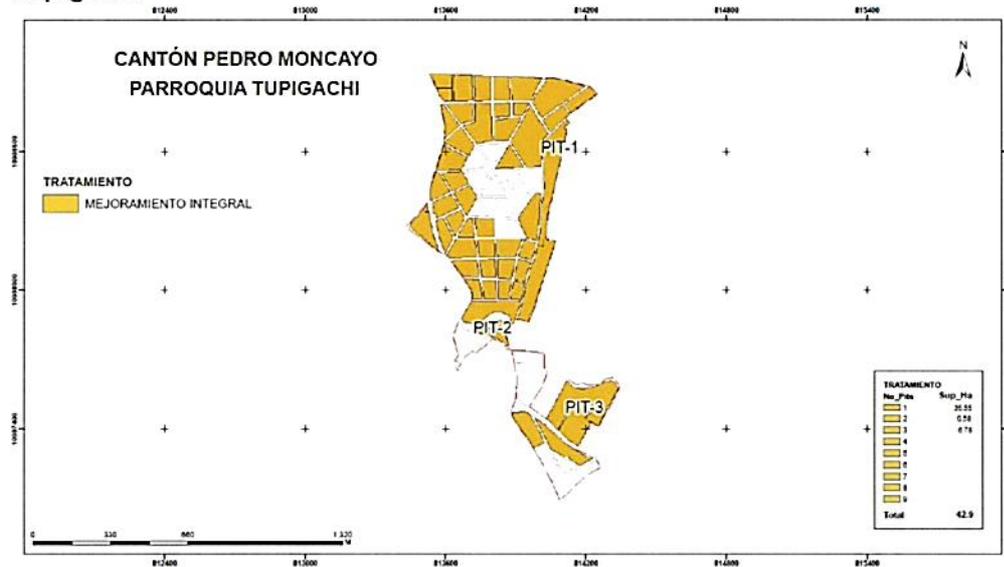
Tratamiento de MEJORAMIENTO INTEGRAL Suelo No Consolidado de la Parroquia Tocachi



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Tratamiento de MEJORAMIENTO INTEGRAL Suelo No Consolidado de la Parroquia Tupigachi



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Tratamiento para el suelo urbano de protección Conservación.

Establecido para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor paisajístico y ambiental, corresponde a este tratamiento los cuerpos de agua y sus fajas de protección considerados muchas veces como zonas de riesgos. En estas áreas se prohíbe la ocupación por asentamientos humanos y se motiva o prioriza proyectos o actividades destinadas al turismo o disfrute con la naturaleza dentro de la ciudad. Es necesario también contar con planes de mitigación de riesgos para estas zonas constantemente y en caso de ejecución de proyectos públicos, respetando las condiciones naturales y reforzando los sistemas constructivos.

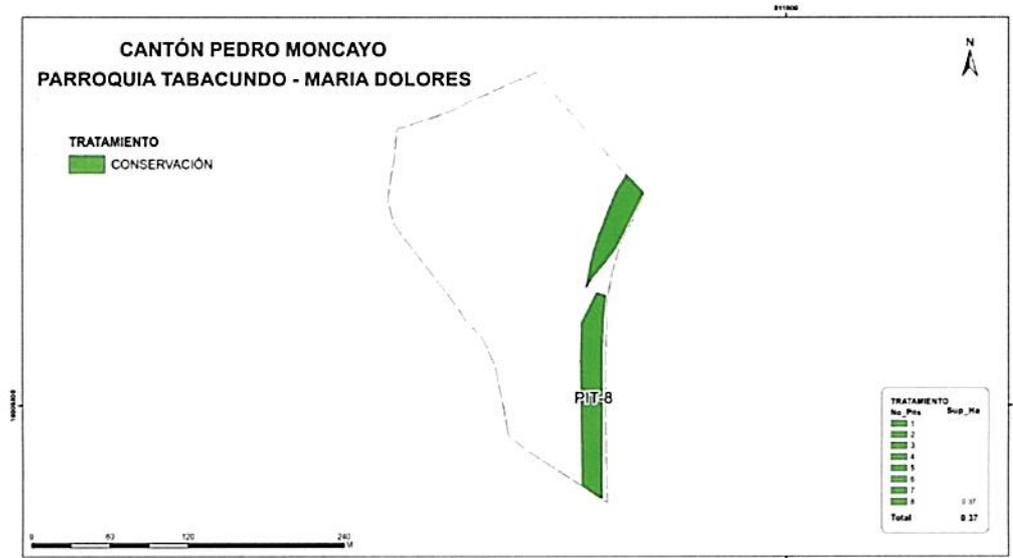
Tratamiento de CONSERVACIÓN Suelo de Protección de la Parroquia Tabacundo



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

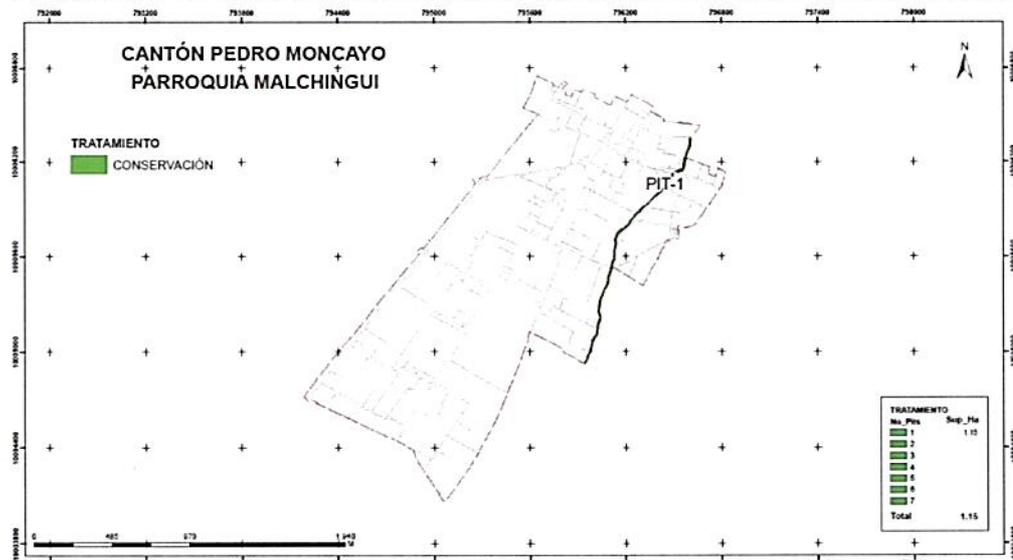


Tratamiento de CONSERVACIÓN Suelo de Protección de la Parroquia Tabacundo Sector María Dolores



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

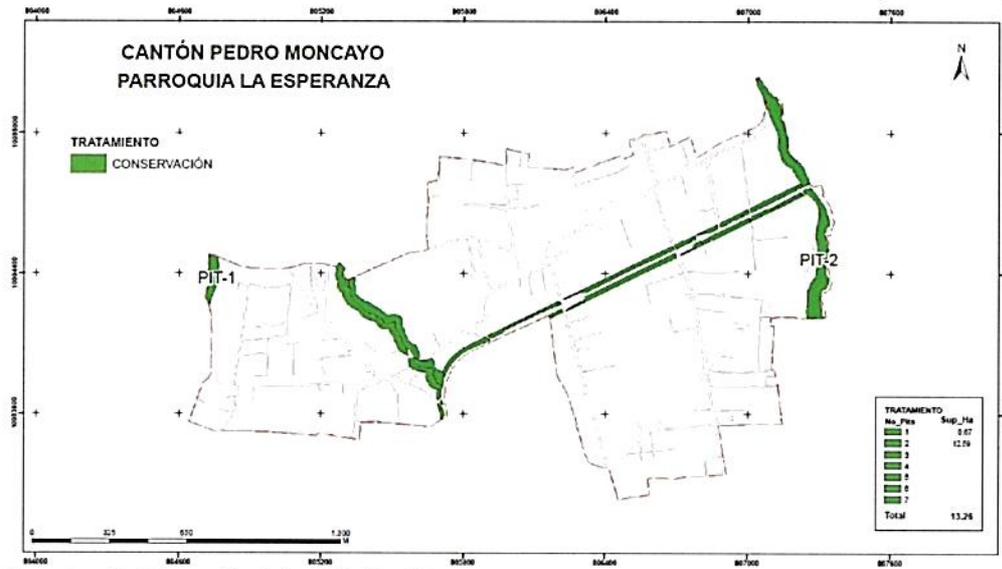
Tratamiento de CONSERVACIÓN Suelo de Protección de la Parroquia Malchingui



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

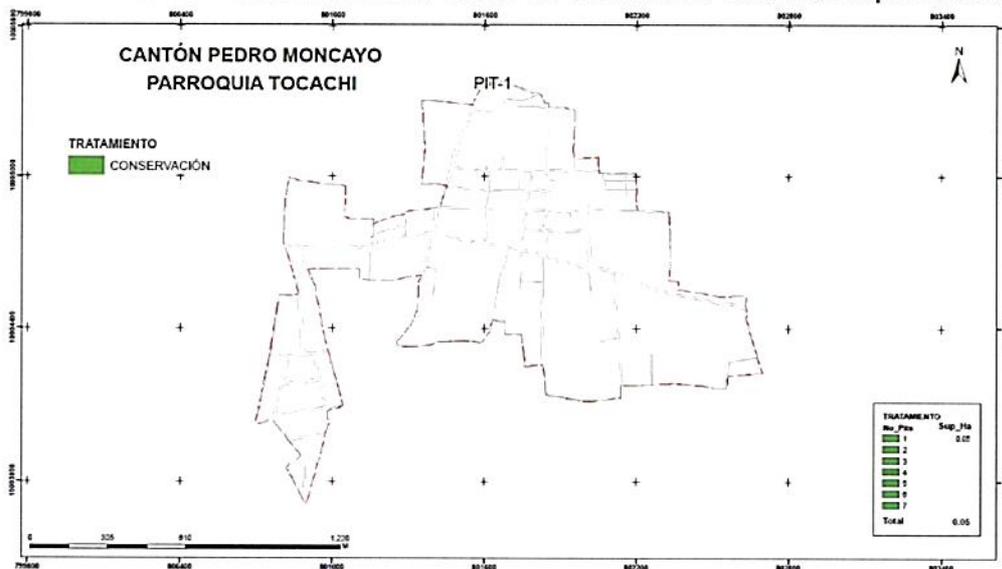


Tratamiento de CONSERVACIÓN Suelo de Protección de la Parroquia La Esperanza



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

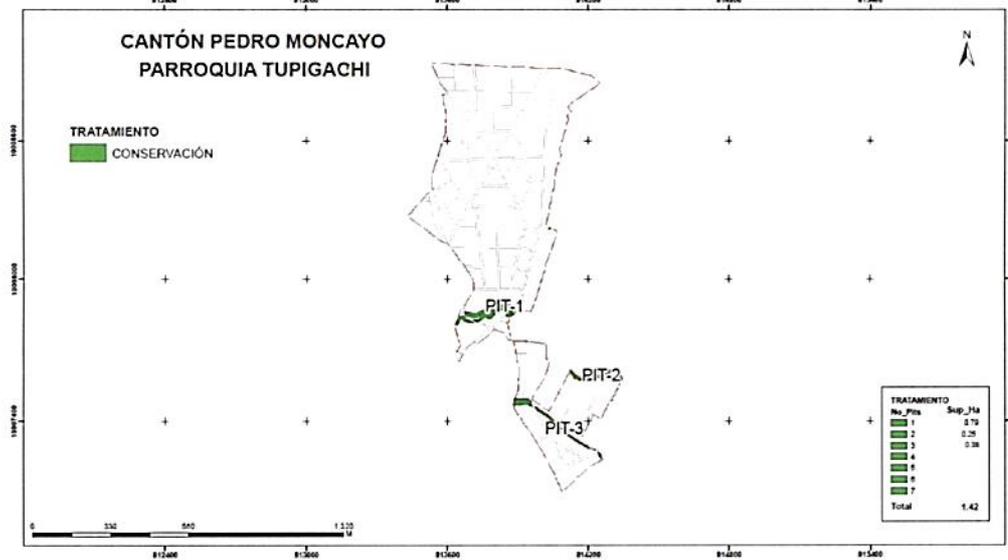
Tratamiento de CONSERVACIÓN Suelo de Protección de la Parroquia Tocachi



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Tratamiento de CONSERVACIÓN Suelo de Protección de la Parroquia Tupigachi



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Tratamientos en el suelo Rural

A fin de guardar relación con lo establecido en el Componente Estructurante, se proponen los tratamientos determinados en el artículo 42 de la LOOTUGS, que permitan e incentiven los usos y actividades de acuerdo a la particularidad de cada PIT en base a su vocación y aptitud, además de garantizar medidas de protección y mitigación de riesgos. Estos tratamientos son; Expansión urbana, conservación, recuperación y promoción productiva. A continuación, se establecen los tratamientos por cada PIT.

De igual manera se ha desarrollado en las cabeceras Parroquiales la asignación de los tratamientos urbanísticos.

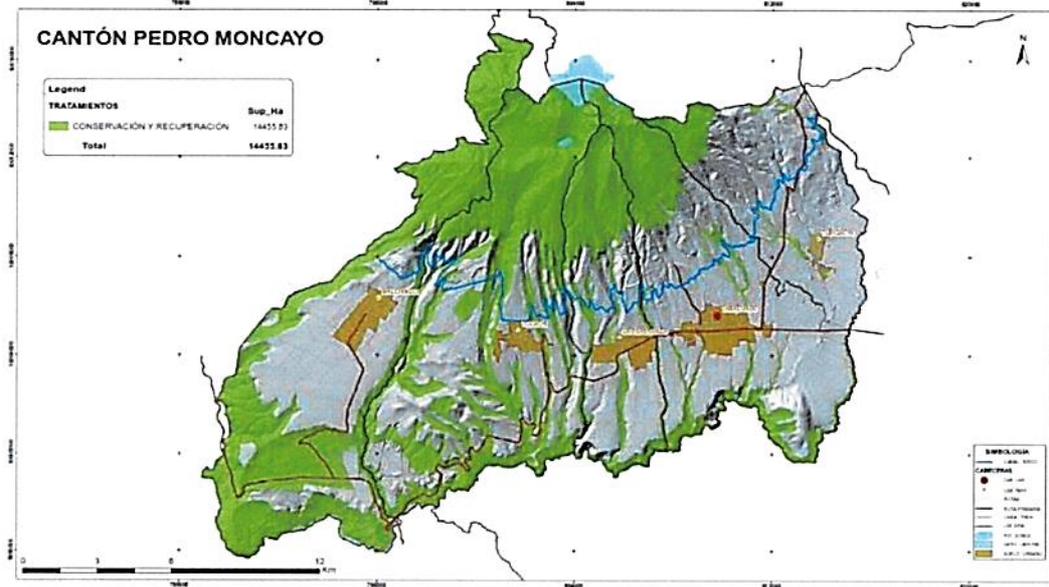
Tratamiento para el suelo rural de Protección Conservación y Recuperación.

Es el establecido para aquellas áreas que, por su valor ambiental, requieren acciones que permitan la conservación y valoración de sus características. Comprenden todos aquellos los bosques naturales, cuerpos de agua y sus franjas de protección, y aquellos que representan riesgos. En estas áreas se prioriza la protección permitiéndose el turismo ecológico, mientras que la vivienda se restringe, se prohíben los usos como producción agrícola, extracción y otros que atenten contra su conservación. Cada intervención deberá alinearse a un plan de manejo ambiental emitido por la autoridad competente.

Los tratamientos de conservación en la elaboración de los Planes de Manejo consideran las necesidades de hombres y mujeres en la identificación de los problemas y soluciones, así como el conocimiento ancestral de las mujeres en temas de bosques y agro biodiversidad. Estos tratamientos para las áreas de importancia hídrica promueven y/o fortalecen la organización comunitaria e incentivos (capacitación, insumos, otros) para el cuidado y protección de las fuentes de agua que asegure su calidad y cantidad evitando la contaminación, con la incorporación activa de las mujeres (especialmente de pueblos y nacionalidades) en la gestión de los recursos hídricos.



Tratamiento de Conservación de suelo rural de PROTECCIÓN



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Para el suelo rural de Producción

Promoción productiva: Este tratamiento se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria y una vida digna de sus habitantes. Los tratamientos de promoción productiva impulsan la agricultura familiar con enfoque agroecológico que contribuyan a mejorar el empoderamiento de las mujeres, la capacidad adaptativa local, la seguridad y soberanía alimentaria, valorando los conocimientos y saberes ancestrales. Se restringe el uso de la vivienda y el fraccionamiento del suelo con fines urbanos, se motiva la Agricultura familiar con enfoque agroecológico, Bio emprendimientos con enfoque de género.

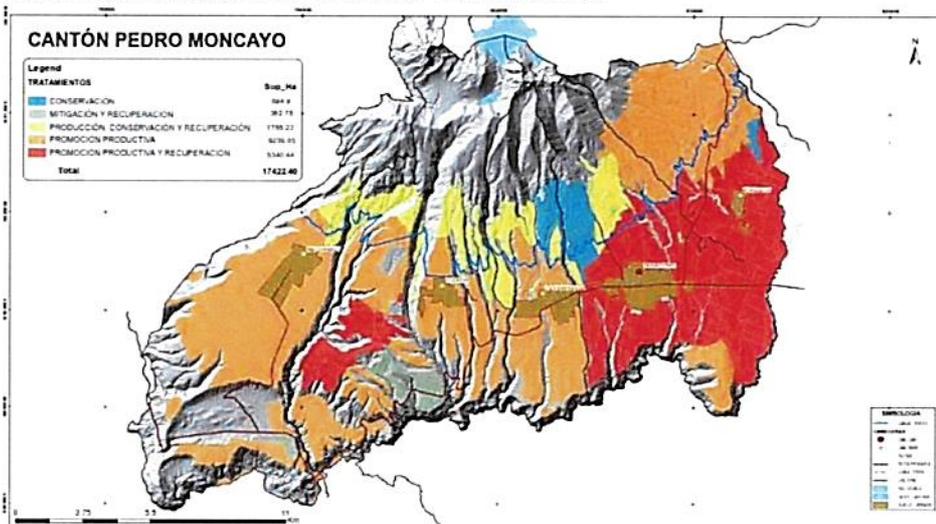
Recuperación: Es el tratamiento establecido para aquellos suelos de protección que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Los tratamientos de recuperación incluyen la participación e incentivos económicos de forma equitativa a las mujeres y varones en las acciones de reforestación y reconversión productiva.

En estas áreas su uso principal es la restauración eco sistémica, motivando el uso de recuperación con enfoque de género. (Distribución de beneficios), productos forestales no maderables, producción agroforestal y silvicultura, bio emprendimientos. Se restringen los usos de vivienda y se prohíben los usos como producción agrícola, extracción y otros que atenten contra su conservación.

Conservación: Es el establecido para aquellas áreas que, por su valor ambiental, requieren acciones que permitan la conservación y valoración de sus características



Tratamientos de suelo rural de PRODUCCIÓN



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

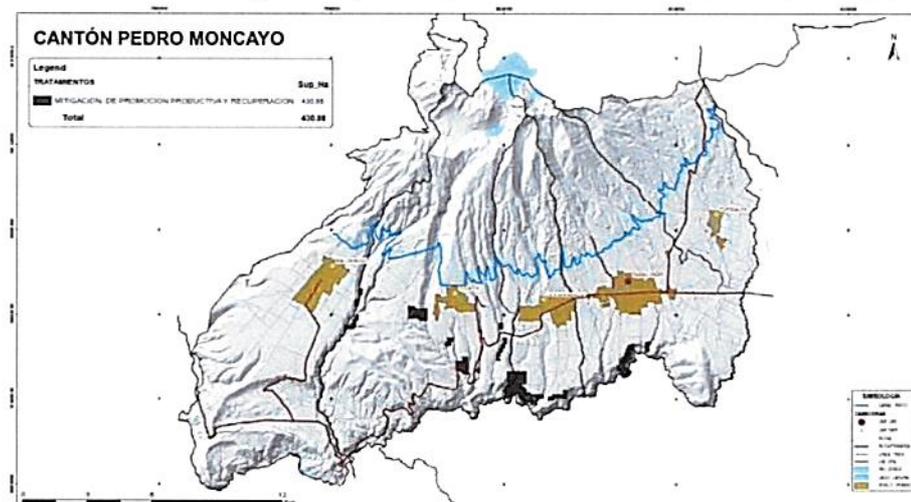
Para el suelo rural de Extracción

Mitigación de Promoción Productiva y Recuperación.

Es el tratamiento establecido para aquellos suelos de protección que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales. Los tratamientos de mitigación y recuperación incluyen la participación e incentivos económicos de forma equitativa a las mujeres y varones en las acciones de reforestación y reconversión productiva.

En estas áreas su uso principal es la restauración eco sistémica, motivando el uso de recuperación con enfoque de género. (Distribución de beneficios), productos forestales no maderables, producción agroforestal y silvicultura, bio emprendimientos. Se restringen los usos de vivienda y se prohíben los usos como producción agrícola, extracción y otros que atenten contra su conservación.

Tratamiento de Mitigación y Recuperación de suelo rural de EXTRACCIÓN



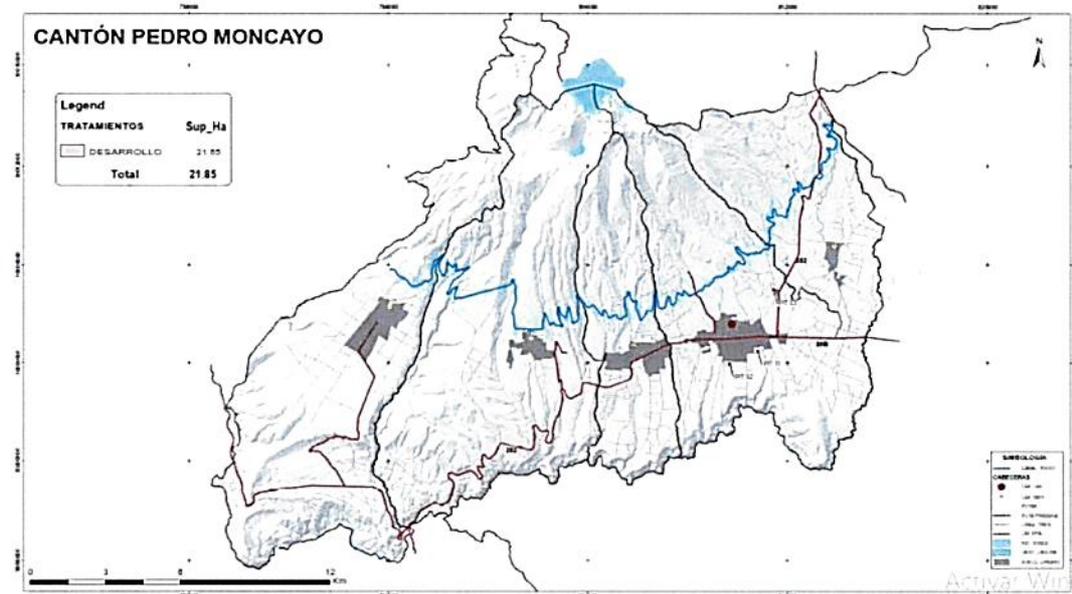
Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



Para el suelo rural de Expansión urbana Desarrollo.

Corresponde a las áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesario, y obligatoriamente deberán respetar la continuidad vial con las zonas colindantes. Su uso principal es residencial y requiere de procesos de consolidación mediante normas adecuadas para su ocupación. Los predios ubicados en estas zonas han sido promovidos por la parte privada quienes se han comprometido a desarrollar infraestructuras para el perfecto desarrollo urbano, poseen una buena accesibilidad al transporte público o vías, no presentan niveles de riesgo considerados ya que la mayoría del suelo es de topografía que oscila entre el 0% y 15% de desnivel, la propuesta preliminar establece una superficie a ser incluida como área de expansión urbana de 768.42 ha para lotes comprendidos entre 75m² para vivienda de interés social y entre 200m² y 1000m² para vivienda residencial, equipamientos y servicios.

Tratamiento de Desarrollo de suelo rural de EXPANSIÓN URBANA



Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Art. 36. Zonificación por uso y ocupación del suelo del Cantón Pedro Moncayo

La presente norma regula el uso y ocupación del suelo en su clasificación urbana y rural.

Zonificación del suelo urbano.

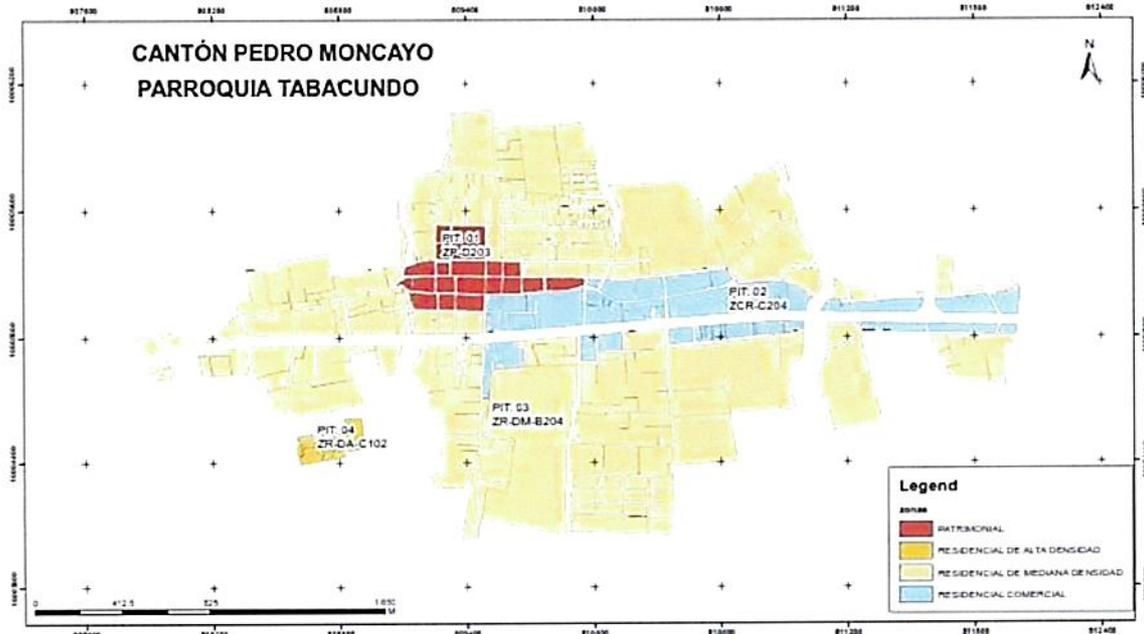
Para establecer el uso y ocupación del suelo urbano, se ha delimitado en el territorio zonas y sectores considerando los siguientes aspectos:

- Uso del suelo actual.
- Forma de Ocupación del suelo.
- Coeficientes de ocupación del suelo.
- Altura de la edificación.
- La forma de fraccionamiento.
- Sectores homogéneos de servicios básicos.
- Infraestructura de servicios, entre otros.



Las zonificaciones tanto para la cabecera cantonal como para las Parroquias que se muestran a continuación, son el resultado del estudio en el Componente Estructurante y complementadas en el Componente Urbanístico. Las zonificaciones planteadas, se identifican directamente con los polígonos de intervención territorial (PIT)

Zonificación - Uso del suelo urbano en TABACUNDO.



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor.

La Parroquia de Tabacundo se regula a través de las siguientes zonas:

PIT	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	ZP-D203.	ZP (Zona Patrimonial) – D203 (D - sobre línea de fábrica, lote mínimo 200 m2 y 3 pisos en altura).
2	ZR-DA-C102	ZR (Zona Residencial) – DA (Densidad Alta) – C102 (Edificación continua, lote mínimo 100 m2 y 2 pisos en altura).
3	ZR-DM-B204	ZR (Zona Residencial) – DM (Densidad Media – B204 (construcción adosada, lote mínimo 200 m2 y 4 pisos en altura).
4	ZCR-C204	ZCR (Zona Comercial Residencial) – C204 (construcción continua, lote mínimo 200 m2 y 4 pisos en altura) (*).

EL NÚMERO DE PISOS, PODRÁ SER MODIFICADO MEDIANTE EL ART. 61 de la "EDIFICABILIDAD" DE ESTA ORDENANZA, POR CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS, en los siguientes casos:

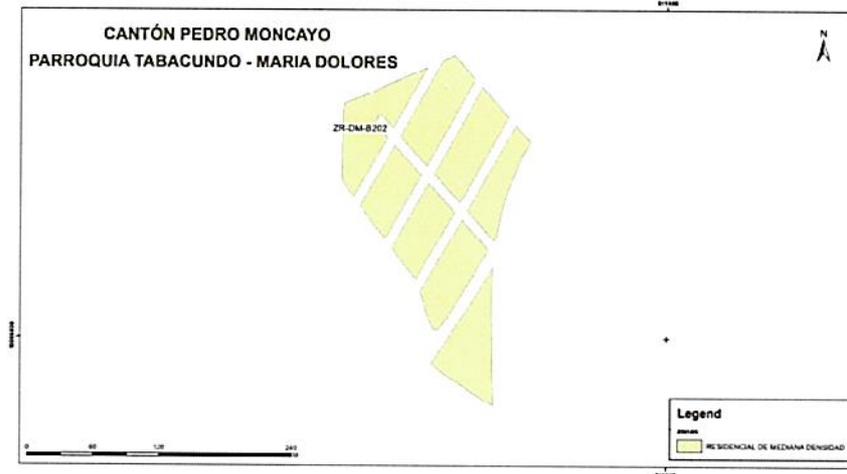
- 1) Los predios frentitas de la ampliación de vía Panamericana E-28, sector Tabacundo, hasta 10 pisos de altura, condicionada a la dotación de infraestructura básica, complementaria y de servicios.



- 2) Los predios frentitas a vías Arteriales Secundarias, Colectoras y Locales hasta 4 pisos de altura, condicionada a la dotación de infraestructura básica, complementaria y de servicios.

La concesión onerosa de derechos será aprobada por el Concejo Municipal previo el informe de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, con sujeción a los artículos 61 y 145 y 146 de esta Ordenanza.

Zonificación - Uso de suelo urbano en María Dolores de la Cabecera Cantonal TABACUNDO.

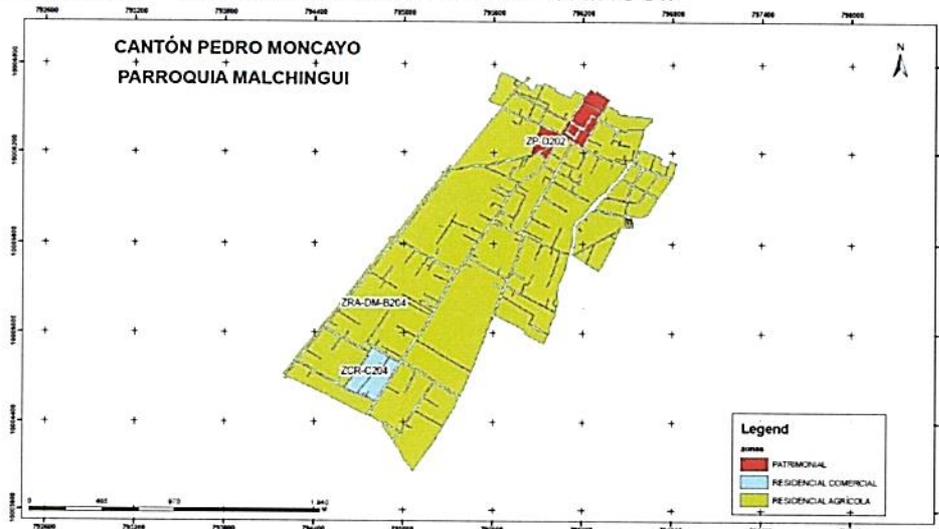


Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor.

El núcleo urbano María Dolores de la Parroquia de Tabacundo se regula a través de la siguiente zona:

PIT	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	ZR-DM-B202	ZR (Zona Residencial) – DM (Densidad Media – B202 (construcción pareada y/o adosada, lote mínimo 200 m2 y 2 pisos en altura).

Zonificación - Uso del suelo urbano en MALCHINGUÍ.



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor.



La Parroquia de Malchinguí se regula a través de las siguientes zonas:

PIT	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	ZP-D202.	ZP (Zona Patrimonial) – D202 (D - sobre línea de fábrica, lote mínimo 200 m2 y 2 pisos en altura).
2	ZCR-C204	ZCR (Zona Comercial Residencial) – C202 (construcción continua, lote mínimo 200 m2 y 4 pisos en altura).
3	ZRA-DM-B204	ZRA (Zona Residencial Agrícola) – DM (Densidad Media – B202 (construcción pareada y/o adosada, lote mínimo 200 m2 y 4 pisos en altura).

Zonificación - Uso del suelo urbano en LA ESPERANZA.



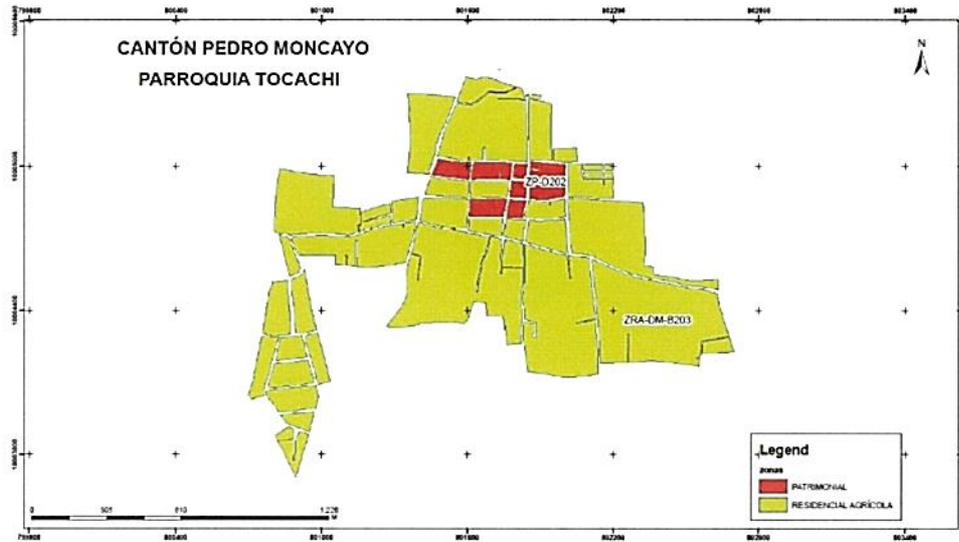
Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor.

La Parroquia de LA ESPERANZA se regula a través de las siguientes zonas:

PIT	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	ZP-D202.	ZP (Zona Patrimonial) – D202 (D - sobre línea de fábrica, lote mínimo 200 m2 y 2 pisos en altura).
2	ZR-DM-B203	ZR (Zona Residencial) – DM (Densidad Media – B202 (construcción pareada, lote mínimo 200 m2 y 3 pisos en altura).
3	ZRA-DM-B203	ZRA (Zona Residencial Agrícola) – DM (Densidad Media - B202 (construcción pareada y/o adosada, lote mínimo 200 m2 y 2 pisos en altura).



Zonificación- Uso del suelo urbano en TOCACHI.

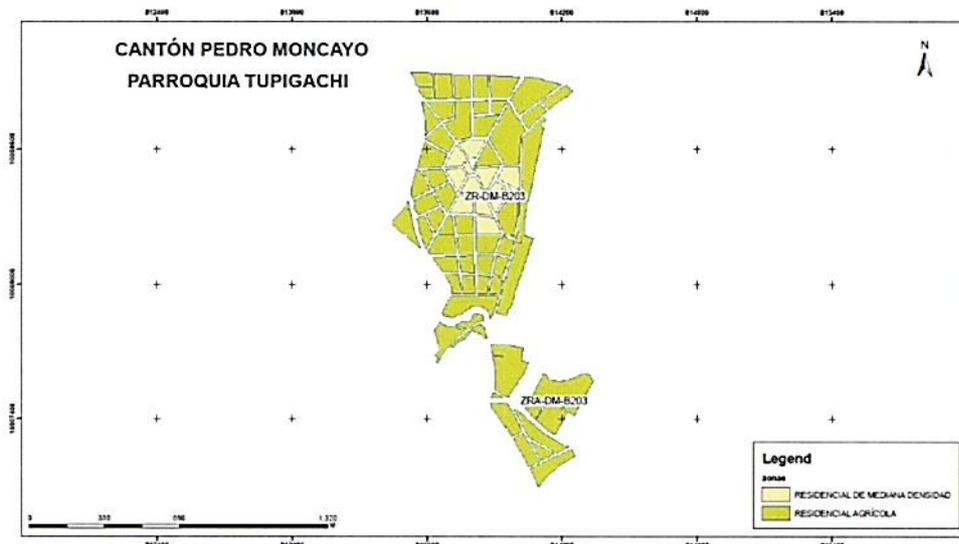


Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor.

La Parroquia de Tocachi se regula a través de las siguientes zonas:

PIT	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	ZP-D202.	ZP (Zona Patrimonial) – D202 (D - sobre línea de fábrica, lote mínimo 200 m2 y 2 pisos en altura).
2	ZRA-DM-B203	ZRA (Zona Residencial Agrícola) – DM (Densidad Media - B202 (construcción pareada y/o adosada, lote mínimo 200 m2 y 3 pisos en altura).

Zonificación - Uso del suelo urbano de TUPIGACHI.



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor.



La Parroquia de Tupigachi se regula a través de las siguientes zonas:

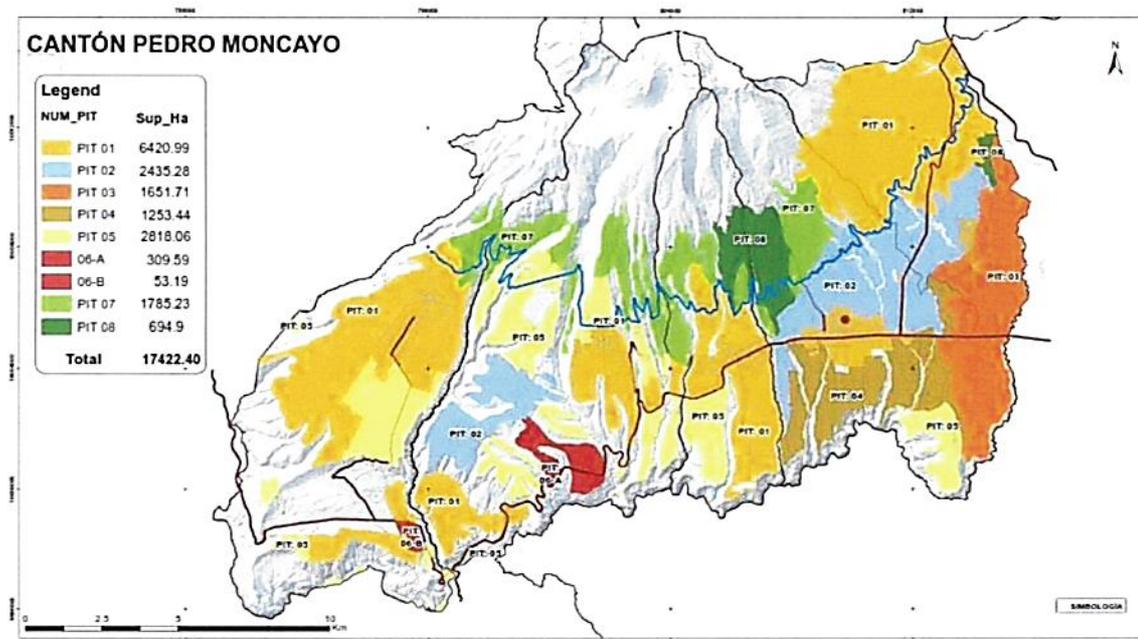
PIT	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1	ZR-DM-B203	ZR (Zona Residencial) – DM (Densidad Media – B202 (construcción pareada, lote mínimo 200 m ² y 3 pisos en altura).
2	ZRA-DM-B203	ZRA (Zona Residencial Agrícola) – DM (Densidad Media - B202 (construcción pareada y/o adosada, lote mínimo 200 m ² y 3 pisos en altura).

Zonificación Rural Cantonal

Para efecto del uso y ocupación del suelo rural, se han delimitado áreas del territorio en las Categorías de Ordenamiento Territorial, (COT) en función de aspectos como:

- Aptitud del suelo
- Uso Actual del Suelo
- Uso potencial del suelo
- Riesgos ambientales

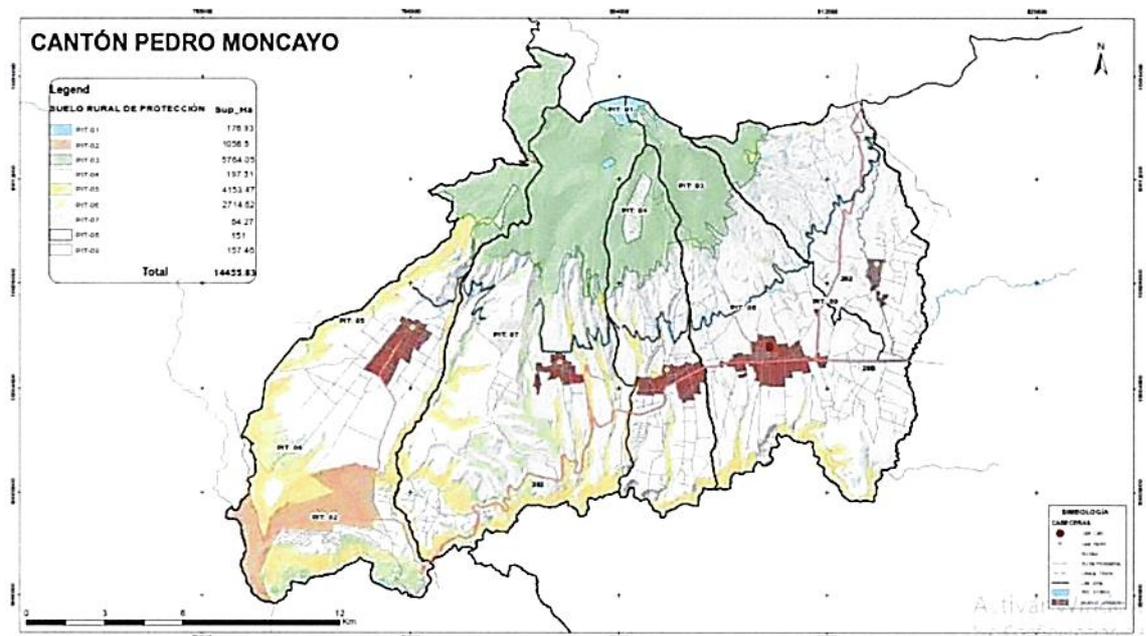
Uso del suelo rural de Producción - caracterización.



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor.

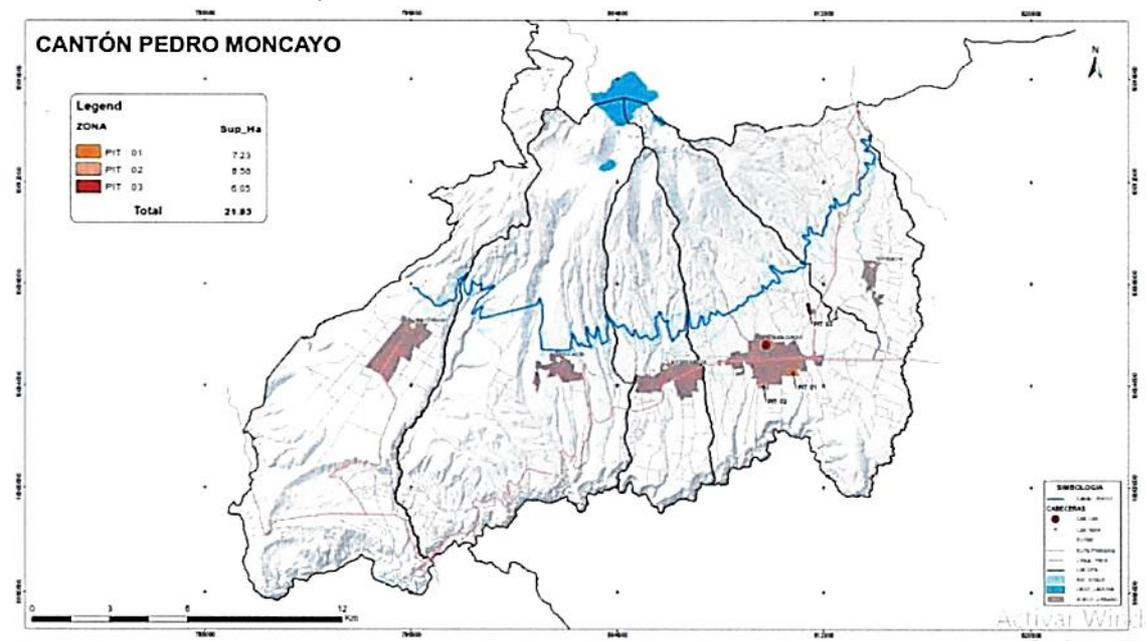


Uso del suelo rural de Protección.



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor.

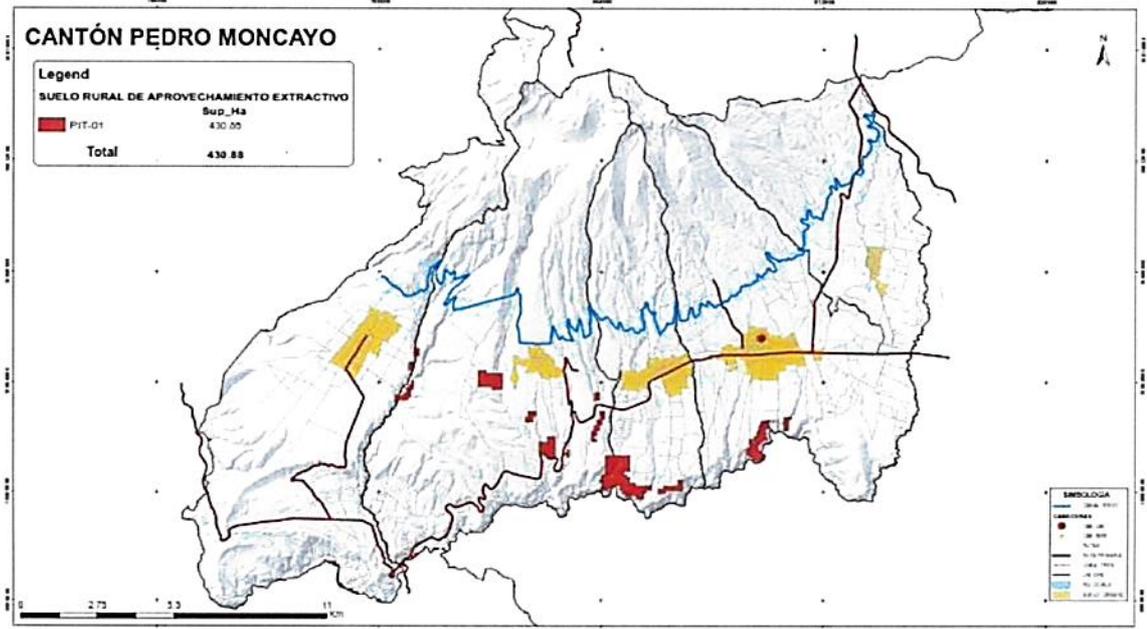
Uso del suelo rural de Expansión Urbana.



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor.

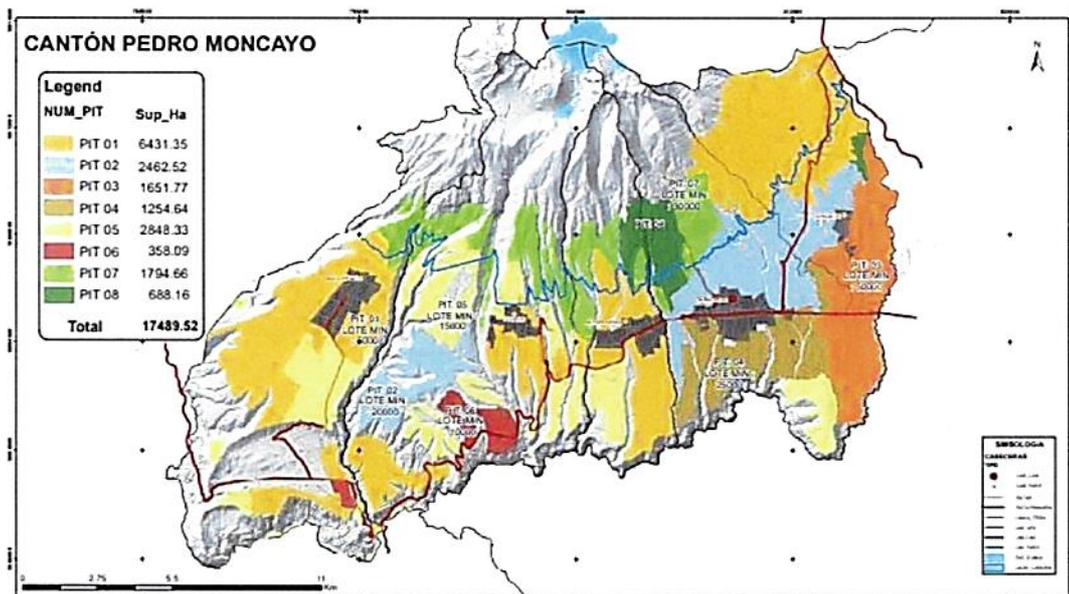


Zonificación - suelo rural de Extracción



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor.

Zonificación - suelo rural de Producción.



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
 Elaborado por: Equipo Consultor.



El suelo rural de Producción del cantón Pedro Moncayo se regula a través de las siguientes zonas determinadas en la siguiente tabla de PITs:

PIT	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
1		PIT 1 - ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE MANEJO COMUNITARIO – ASOCIATIVO. Lote mínimo: 2.500 m ²
2		PIT 2 - ÁREA AGROINDUSTRIAL FLORÍCOLA INTENSIVA, Y/O AGROPECUARIA COMUNITARIA - ASOCIATIVA, UNIDADES PRODUCTIVAS MEDIANAS. Lote mínimo: 5.000 m ²
3		PIT 3 - ÁREA AGROINDUSTRIAL FLORÍCOLA EXTENSIVA, UNIDADES PRODUCTIVAS GRANDES. Lote mínimo: 1.5 ha
4		PIT 4 - ÁREA AGROINDUSTRIAL FLORÍCOLA EXTENSIVA, UNIDADES PRODUCTIVAS PEQUEÑAS Lote mínimo: 1.500 m ²
5		PIT 5 - ÁREA DE PRODUCCIÓN AGROPECUARIA DE MANEJO COMUNITARIO - ASOCIATIVO Lote mínimo: 1.5 ha
6		PIT 6-A – ÁREA INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO (Parroquia Tocachi). Lote mínimo: 5.000 m ² . Edificación 3 pisos - baja y mediana densidad.
		PIT 6-B – ÁREA INDUSTRIAL DE MEDIANO Y BAJO IMPACTO (Parroquia Malchinguí). Lote mínimo: 500 m ² . Edificación 3 pisos - baja densidad.
7		PIT 7 – ÁREA DE APROVECHAMIENTO FORESTAL. CON LIMITACIONES FUERTES. Lote mínimo: 2.0 ha
8		PIT 8 - ÁREA DE APROVECHAMIENTO FORESTAL. Lote mínimo: 2.5 ha

EXCEPCIONALIDADES.- Se prevé excepciones al fraccionamiento urbano y rural en los siguientes casos:

- Proyectos de vivienda de interés social (MIDUVI)
- Adulto Mayor
- Particiones judiciales y extrajudiciales
- Participación hereditaria, donación o venta siempre y cuando no se destine para Lotización y/o Urbanización.
- Posesión del predio por más de 5 años
- Por enfermedad catastrófica
- Jefatura de hogar (hombre/mujer)
- Discapacidad mínima del 40% (intelectual) y/o mínima del 60% (física), con la presentación del carnet del CONADIS o una certificación del Ministerio de Salud
- Terrenos esquineros que conforman una “y”, por sus condiciones físicas. El tamaño del lote mínimo para fraccionamientos es de 75m², y será aprobado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.



CAPÍTULO II: DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO DEL SUELO.

Art. 37. Definición

El aprovechamiento urbanístico del suelo determina las posibilidades de su utilización, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la Ley.

Art. 38. De los Usos del suelo

La jerarquía del uso del suelo se establece al nivel de su predominancia:

- Uso Principal
- Uso Complementarios
- Usos Restringidos
- Usos Prohibidos

Art. 39. Uso principal

Se considera como principal, al uso del suelo que es predominante en la totalidad de una zona del territorio cantonal, uso que puede desarrollarse urbanamente en forma exclusiva, o en forma compatible con otras actividades que complementen el bienestar del asentamiento humano.

Art. 40. Usos complementario, restringido y prohibido

1. Uso complementario. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica. Son actividades afines al funcionamiento del uso principal.
2. Uso restringido. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se puede permitir bajo determinadas condiciones normativas.
3. Uso Prohibido. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta Ley.

El régimen de usos previsto para el suelo urbano y rural de protección y el rural de aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale la legislación nacional aplicable.

Los usos de suelo en el Cantón Pedro Moncayo se identifican en las siguientes tablas:



Art. 41. Destinos de los usos del suelo.

Usos de suelo definidos.

ZONAS		
M.	CÓDIGO	NOMBRE
1	ZP	PATRIMONIAL
2	ZR	RESIDENCIAL
	ZCR	COMERCIAL RESIDENCIAL
	Z RP	RESIDENCIAL PRODUCCIÓN
4	ZR-DB	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA
5	ZR-DM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA
6	ZR-DA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA
7	ZA-A	AGRÍCOLA, ACUÍCOLA
8	ZAI	AGRÍCOLA INDUSTRIAL
9	ZAH	AGRÍCOLA HABITACIONAL
10	RM	MÚLTIPLE
11	ZF-PE	FORESTAL, PROTECCIÓN ECOLÓGICA
12	ZAE	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
13	ZPR	PROTECCIÓN DE RIESGOS

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.

Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.

Para establecer las contabilidades de usos se cruza las diferentes zonas definidas y los diferentes Usos del suelo con sus categorías propias

Uso residencial.

El Uso Residencial, se destina para vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en edificaciones individuales o colectivas. Se divide de acuerdo a las densidades establecidas.

La vivienda puede tener las siguientes categorías:

Baja densidad.

Son zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. Se permite construir edificaciones unifamiliares de pocos pisos.

Mediana densidad.

Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos para el Barrio o un sector más amplio de dentro de la ciudad.

Alta densidad.

Son zonas residenciales con mayor ocupación (nivel de edificabilidad) y se permiten actividades comerciales, económicas y de equipamientos – que por su escala pueden servir a un sector grande de la ciudad.

En esta categoría, se pueden construir edificaciones de mayor altura.

Uso comercial y de servicios.

Este uso está relacionado con las actividades de intercambio de bienes y servicios a diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos del suelo: en áreas del territorio, en predios independientes y en edificaciones.

- Con comercio vecinal - barrial, es compatible.
- Con comercio sectorial, es compatible
- Con comercio zonal, es compatible



- Con comercio especial, no es compatible y,
- Con comercio restringido, no es compatible

Uso mixto o múltiple.

Es un uso que mezcla actividades residenciales, comerciales, de oficina, industriales de bajo impacto, servicios y equipamientos compatibles. Generalmente se ubica en zonas centrales de la ciudad o en los ejes de vías principales.

Uso industrial.

El uso industrial es el destinado a las áreas de suelo urbano y rural con presencia de actividad industrial de variado impacto, que producen bienes o productos materiales. De acuerdo al impacto, el suelo industrial se clasifica en:

Industria de bajo impacto.

Corresponde a industrias o talleres pequeños que no generan molestias ocasionadas por ruidos (menores a 60 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas, o vehículos. Son compatibles con usos residenciales y comerciales. En esta categoría se encuentran: las cerrajerías, imprentas artesanales, pacificadoras, locales de manufactura, etc.

Industria de mediano impacto.

Corresponde a industrias que producen ruidos a partir de 60 dB, vibración y olores. Son condicionados o no compatibles con usos Residenciales. En esta categoría se encuentran: Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas, etc.

Industria de alto impacto.

Corresponde a industrias peligrosas por la emisión de combustión, emisiones de procesos, de ruidos, vibración o residuos sólidos. Su localización debe ser particularizada. En esta categoría se encuentran: la fabricación de maquinaria pesada agrícola, botaderos de chatarra, fabricación de productos asfálticos, pétreos, fabricación de jabones y detergentes, etc.

Industria de alto riesgo (o peligroso).

Corresponde a industrias en las que se desarrollan actividades que implican s críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión, o emanación de gases por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas. En esta categoría se encuentran: productos de petróleo refinado, productos químicos, radiactivos, explosivos, etc.

Uso equipamiento.

Independiente de su carácter público o privado, el uso de equipamiento, se clasifica por su naturaleza y radio de influencia.

- **Barriales**, para aquellos cuya influencia sea un barrio
- **Sectoriales o zonales**, aquellos cuya influencia cubre varios barrios o zonas
- **De ciudad**, para aquellos cuya influencia tenga un alcance o puedan cubrir necesidades de la población de toda la ciudad.

Uso de protección del patrimonio Histórico y cultural.

Este tipo de uso, por sus especiales particularidades requieren:

- Preservarse y recuperarse, con parámetros normativos que establezcan fraccionamientos mínimos que impidan la urbanización.
- El área de lote mínimo establecido en este tipo de PITs es de 200 m², que debe ser confirmado por la autoridad nacional competente.
- Se considerará además un tratamiento especial para las comunas establecidas en cada una de las Parroquias. Esto será definido por la Dirección de Gestión de planificación y Desarrollo Territorial Municipal. El tamaño de lote mínimo no podrá ser menor al definido para las áreas de Patrimonio Histórico.



Uso agropecuario, forestal, acuícola, de aprovechamiento extractivo y de protección de riesgos.

Estos usos se cruzan con las categorías de vivienda, comercio, industria y equipamiento, obteniéndose el siguiente cuadro:

COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS																	
ZONAS		VIVIENDA			COMERCIO				INDUSTRIA				EQUIPAMIENTO				
		VB	VM	VA	CB	CS	CZ	CE	CR	I1	I2	I3	I4	ES	EZ	EE	ESP
ZA-A	AGRÍCOLA, ACUÍCOLA	C	X	X	C	C	C	X	X	C	C	C	R	C	C	C	C
ZF-PE	FORESTAL, PROTECCIÓN ECOLÓGICA	C	X	X	P	P	P	P	P	R	R	R	R	C	X	X	X
ZAE	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	X	X	X	C	C	C	C	X	C	C	C	X	X	X	X	X
ZPR	PROTECCIÓN DE RIESGOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

C - Compatible

P - Prohibido

R - Restringido

X - Incompatible

Fuente: Gobierno Municipal Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor PUGS 2021.



TABLAS DE USOS DE SUELO POR IMPACTO DE ACTIVIDADES

Uso de Suelo Residencial – Comercial - Industrial.

USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS		
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ESTABLECIMIENTOS
RESIDENCIAL	ZP -PM (Patrimonial)	Vivienda rural y urbana lote de 200 - a 300 m2.
	ZCR -PM (Comercial Residencial)	Vivienda rural y urbana lote 200 a 500 m2.
	Z RP- PM (Residencial Producción)	Vivienda rural lote 500 a 5000 m2.
	ZR-DB-PM (Residencial Densidad Baja)	Vivienda urbana, lote de 500 m2.
	ZR-DM-PM (Residencial Densidad Media)	Vivienda urbana, lote de 200 - 300 m2.
	ZR-DA-PM (Residencial Densidad Alta)	Vivienda urbana lote de 100 - 200 m2.
	ZA-PM (Agrícola)	Vivienda Urbana y rural lote de 500 - 5000 m2.
	ZAI-PM (Zona Agrícola Industrial)	Vivienda Urbana lote de 1000 - 5000 m2.
	ZAH-PM (Zona Agrícola Habitacional)	Vivienda Urbana lote de 500 - 5000 m2.
COMERCIAL	RM-PM (Múltiple)	Vivienda y usos compatibles lote 200 - 500 m2
	COMERCIAL: 1	COMERCIO VECINAL (BARRIAL): CB Tiendas de barrio, carnicerías, farmacias, licorerías, papelerías, bazares, peluquerías, salones de belleza, lavanderías, lavanderías en seco, consultorios
	COMERCIAL: 2	COMERCIO SECTORIAL: CS 1 Almacenes de artículos de hogar, imprentas, oficinas profesionales, hoteles, restaurantes, agencias de bancos, importación, viajes y turismo, financieras, micromercados 2 Bodegas de abastos, ferreterías, materiales eléctricos, vidrierías, metales y pinturas
	COMERCIAL: 3	COMERCIO ZONAL: CZ Mercado mayorista, camal, autoservicios, centros comerciales, almacenes de artesanías de cuero y otras, distribución de comestibles. Funerarias, salas de
	COMERCIAL: 4	COMERCIO DE CIUDAD: CC Almacenes industriales, bodegas comerciales, materiales de construcción y agropecuarios. Gasolineras y autoservicios, lubricadoras, lavadoras,
	COMERCIAL: 5	COMERCIO ESPECIAL: CE Industrias químicas, productos inflamables o explosivos, gasolineras, salas de juego, depósitos de distribución de GLP.
	COMERCIAL: 6	COMERCIO RESTRINGIDO: CR Moteles, lenocinios, prostibulos y similares, centros de acopio de GLP.
INDUSTRIAL	11 BAJO IMPACTO	11 Talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos, talleres fotográficos y mecánicas automotrices livianas, confecciones y manufacturas de joyas, actividades agropecuarias
	12 MEDIANO IMPACTO	12 Pequeña Industria en general, mecánicas automotrices semi-pesadas y pesadas, aserraderos, planteles de procesamiento de animales (vacuno, porcino, aviar y otros), tintorerías, imprentas, bloqueras, artículos de tierra, yeso, arcilla, cemento; establecimientos de distribución de pinturas, solventes y otras sustancias inflamables, productos plásticos, papel, bebidas gaseosas; industrias de procesos húmedos y que descargan a la atmósfera contaminantes gaseosas y material particulado
	13 ALTO IMPACTO	13 Procesamiento de: ácidos, aceites, alcoholes, bebidas alcohólicas, curtientes, destilerías, carrocerías, metales, fundiciones, aserraderos, pinturas, productos químicos inflamables y volátiles, vidrios, plantas termoelectricas, canteras.
	14 PELIGROSA	14 Envasadoras de gas, almacenamiento de petróleo y derivados, radioactivos, tóxicos, explosivos, procesos de fundición de minerales y similares, terminales de almacenamiento.

Fuente: PUGS Pedro Moncayo.

Elaborado por: Equipo Consultor.



Uso de Suelo por Equipamiento, Protección Ambiental y Ecológica,
Plan de Manejo Especial y Régimen Especial.

USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS			
USO GLOBAL	USO PORMENORIZADO	ESTABLECIMIENTOS	
EQUIPAMIENTO (E')	ES SECTORIAL 1	ESE	Educación preescolar, escolar, media, educación especial, centros de capacitación, centros artesanales y ocupacionales.
		ESS	Salud: centros y subcentros de salud
		ESB	Bienestar social: asistencia social, guarderías CVB, casas cunas, centros de formación juvenil y familiar.
		ESR	Recreacional: parques infantiles, escolar de barrios, plaza cívica y áreas verdes.
		ESO	Organización social: centros comunales, parroquiales o barriales
		ESC	Cultural: centros culturales, parroquiales y barriales.
		EST	Religiosos: Centros religiosos parroquiales
		ESH	Servicios higiénicos y lavanderías.
	EZ ZONAL 2	EZE	Educación: centro de investigación y experimentación a nivel medio y superior, escuelas-taller, para aprendizaje y capacitación
		EZS	Salud: Clínicas, hospitales de urgencias, generales, especializados
		EZI	Institucional: referentes a la gestión pública descentralizada, seguridad, organización social, oficinas de CNT y Operadoras telefónicas, Infocentros, Empresas Eléctrica y similares de servicio público.
		EZB	Bienestar Social: ancianos, orfanatos, defensa civil, bomberos, retenes policiales y UPC.
		EZC	Cultural: centros culturales, museos, centros de documentación, bibliotecas, galerías de arte
		EZR	Recreacional abierto: parques urbanos, deportivos, piscinas, áreas verdes.
		EZr	Recreacional cerrado: centros de espectáculos, de exposiciones, cines, polideportivos.
		EZT	Religioso: centros religiosos y conventuales.
		EZH	Turístico: centros de turismo, hotelerías y convenciones, restaurantes
		EE ESPECIAL	EER
	EEH		Turístico: paseos escénicos y sendas turísticas.
	EEI		Institucional: Sede para asociaciones y organizaciones públicas y privadas.
	EEA		Administrativo: centros de administración seccional y local
	EEM		Cementerios, criptas y crematorios.
	SERVICIOS PUBLICOS	SPT	Transporte: parqueaderos público y paradas terminales o retornos, terminales terrestres, férreos y otros.
		SPI	Infraestructura: Tanques de almacenamiento y tratamiento de agua potable, subestaciones eléctricas, centrales telefónicas.
		SPD	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos, incineración de basura y relleno sanitario, planta procesadora de basura
		PE1	Bosques y vegetación protectora: usos educativos y científicos, recreación-ecológica y turístico.
	PROTECCION AMBIENTAL Y ECOLOGICA	(PE) PROTECCIÓN ECOLÓGICA	PE2
PE3			Ambiental ecológico: elementos paisajísticos, escenarios naturales y demarcaciones ecológicas especiales.
PER1			Cuencas hidrográficas, ríos, quebradas, Franjas de protección y zonas de amortiguamiento.
PLAN DE MANEJO ESPECIAL	(PRQ) PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS	PER1	Cuencas hidrográficas, ríos, quebradas, Franjas de protección y zonas de amortiguamiento.
	(PAA) ÁREAS ARQUEOLÓGICAS	PEA1	Sitios en su entorno natural y paisajístico de valor histórico y cultural.
RÉGIMEN ESPECIAL	COMUNAS/ PARROQUIAS		Régimen especial del uso del suelo de comunal-Acuerdo entre Cabildos Comunales, recintos y GADs Parroquial, Municipal y Provincial

Fuente: PUGS Pedro Moncayo.

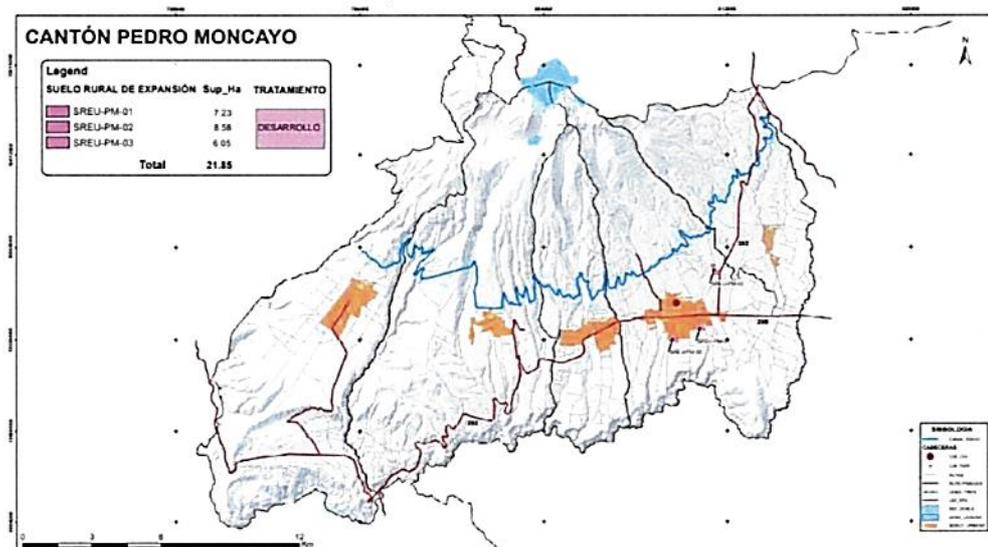
Elaborado por: Equipo Consultor.

Art. 42. Casos especiales en la zonificación por uso y tamaño del suelo

La zonificación por uso y tamaño del suelo (PITs) de las zonas SREU-PM-01, SREU-PM-02, SREU-PM-03, son consideradas de expansión urbana, no se encuentran dentro del límite urbano y tienen un tratamiento especial en la zonificación QUE SE ADAPTA al suelo urbano más próximo y por tanto asumirá todas las características y normativa establecidas.



Zonificación - suelo rural de Expansión Urbana.



Fuente: PUGS Pedro Moncayo.
Elaborado por: Equipo Consultor.

Art. 43. Identificación y compatibilidades.-

Las tablas que identifican el uso y la permisibilidad de la compatibilidad en especial atención a los usos residenciales y los equipamientos, el comercio y la industria, sin dejar a un lado los regímenes especiales referentes al patrimonio y al ambiente.

Las compatibilidades de los usos de suelo del cantón Pedro Moncayo.

C - Compatible
P - Prohibido
R - Restringido
X - Incompatible

Usos de suelos permitidos en Áreas Históricas.

USOS DE SUELO PERMITIDOS POR TIPO DE UNIDAD PREDIAL O EDIFICACIONES EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS		USOS DE SUELO CODIFICADOS (I)																										
ÁREAS HISTÓRICAS	EDIFICACIONES O UNIDADES PREDIALES PROTEGIDAS	R	RM	CB	CS1	CS2	CZ	II	ESE	ESS	ESB	ESR	ESO	ESC	EST	EZE	EZ1	EZB	EZC	EZR	EZr	EZT	EZII	EER	EEl	EEl	EEA	
		ÁREA 1 CENTRO HISTÓRICO	Monumentales (MH)									X	X		X	X	X	X		X		X	X	X				X
Interés Especial (PH)	X		X	X	X			X	X	X	X		X	X	X	X	X		X		X	X	X				X	X
Rehabilitables (RH)	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X
Integración al entorno (INT)	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X
ÁREA 2 NÚCLEOS HIST. PARROQUIAL URBANOS Y RURALES	Monumentales (MH)									X	X		X	X	X	X		X		X	X	X				X	X	
	Interés Especial (PH)	X	X	X	X			X	X	X	X		X	X	X	X	X		X		X	X	X				X	X
	Rehabilitables (RH)	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				X	X
ÁREA 3 COMUNAS	Los usos permitidos será determinados de mutuo acuerdo entre el Municipio y los Cabildos Comunales y/o Parroquiales en base a los estudios RM.																											

NOTA: Tanto los usos de suelo que no constan, como aquellos que no están marcados son los que no están permitidos en cada tipo de edificación protegida.



Art. 44. De las compatibilidades de usos

El desarrollo poli funcional del territorio y su consecuente desarrollo urbano, que mantienen el hábitat y conjugan el espacio público y ambiental, determina en los usos de los predios y de las edificaciones la agrupación y distribución del territorio en función de:

La admisibilidad de usos del suelo constantes en la clasificación general, y las previsiones de intervención territorial que están definidas en éste PUGS.

COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS																	
		VIVIENDA			COMERCIO				INDUSTRIA				EQUIPAMIENTO				
		B	M	A	V	S	Z	E	R	B	M	A	P	S	Z	E	S
		A	E	L	E	E	O	S	E	A	E	L	E	E	O	S	E
		J	D	T	C	C	N	P	S	J	D	T	L	C	N	P	R
		A	I	A	I	T	A	E	T	O	I	O	I	T	A	E	V.
		A			N	O	L	C	R	A	A	G	O	L	C		
		D	D		A	R	I	I		I	N	I	R	R	I	P	
		E	D	E	L	I		A	N	M	O	M	O	I	A	U	
		N	E	N		A		L	G	P	P	S	A	L	B		
		S	N	S	B	L				I	A	I	A	O	L		
		I	S	I	A				D	C	M	C			L		
		D	I	D	R				O	T	P	T			C		
		A	D	A	R					O	A	O			O		
		D	A	D	I					C							
		D			A					T							
					L					O							
ZONAS		VB	VM	VA	CB	CS	CZ	CE	CR	I1	I2	I3	I4	ES	EZ	EE	ESP
ZP	PATRIMONIAL	C	X	X	C	R	R	R	X	X	X	X	X	C	C	C	C
ZCR	COMERCIAL RESIDENCIAL	C	C	C	C	C	C	C	X	C	X	X	X	C	R	R	R
ZRP	RESIDENCIAL PRODUCCIÓN	C	C	X	C	C	C	C	X	C	X	X	X	C	R	R	R
ZR-DB	RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	C	R	R	R
ZR-DM	RESIDENCIAL DENSIDAD MEDIA	C	C	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	C	C	R	R
ZR-DA	RESIDENCIAL DENSIDAD ALTA	X	X	C	C	C	C	C	X	X	X	X	X	C	C	R	R
ZA-A	AGRÍCOLA, ACUÍCOLA	C	X	X	C	C	C	X	X	C	C	C	R	C	C	C	C
ZAI	AGRÍCOLA INDUSTRIAL	C	R	R	C	C	C	C	X	C	C	C	R	C	C	C	C
ZAH	AGRÍCOLA HABITACIONAL	C	R	R	C	R	R	R	R	C	P	P	P	C	C	C	C
RM	MÚLTIPLE	C	C	C	R	C	C	C	R	C	R	R	R	C	C	C	C
ZF-PE	FORESTAL, PROTECCIÓN ECOLÓGICA	C	X	X	P	P	P	P	P	R	R	R	R	C	X	X	X
ZAE	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	X	X	X	C	C	C	C	X	C	C	C	X	X	X	X	X
ZPR	PROTECCIÓN DE RIESGOS	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

C - Compatible
P - Prohibido
R - Restringido
X - Incompatible

El equilibrio funcional de los usos del suelo, y el nivel de impacto ambiental y urbano que esto conlleva, generan condiciones y restricciones de localización que se establecen en el territorio de cada uno de los asentamientos humanos graficados en los respectivos mapas y responden a la siguiente forma de ocupación establecida en el presente PUGS.

Art. 45. De las formas de ocupación

Se entiende a la forma de ocupación del suelo, las características de implantación de la edificación, asignadas a cada una de las zonas establecidas para cada Parroquia, a través de las siguientes tipologías:

- Aislada. En una estructura territorial urbana de baja densidad, áreas industriales y también rurales, con retiros en sus edificaciones: frontal, ambos lados o laterales, y posterior. También se aplica para suelo rural de expansión y suelo agrícola habitacional.



- Adosada o Pareada. En una estructura territorial urbana de mediana densidad para edificaciones con retiro frontal, lateral y posterior, en sectores del área urbana de cada Parroquia establecida en la zonificación.
- Continua. En una estructura territorial urbana de mediana densidad para edificaciones con retiro frontal y posterior, en áreas residenciales.
- Sobre Línea de Fábrica. En una estructura territorial urbana de mediana y alta densidad para edificaciones con retiro posterior en áreas patrimoniales, comerciales, núcleos urbanos Parroquiales de interés patrimonial que deben conservar sus propias tipologías de construcción.

Art. 46. Características de ocupación

Las características de ocupación del suelo en el cantón Pedro Moncayo constan en los mapas descritos que son el resultado adecuado de la investigación y análisis: homogeneidad, cobertura de infraestructura, servicios y características de edificabilidad.

Art. 47. Formas de Ocupación del suelo.

La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos. La ocupación de suelo será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas (Art. 24 LOOTUGS), conforme a la siguiente tabla.

Zonificación urbana

ZONIFICACIÓN URBANA PEDRO MONCAYO																	
ZONA TIPO	FORMA DE OCUFACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA		COS	COS TOTAL	RETIROS MÍNIMOS					DENSIDAD NETA hab/Ha		DENSIDAD BRUTA hab/Ha		OBSERVACIONES
				N° PISOS	METROS			F	L1	L2	P	EB	PB	OP	PB	OP	
B202	PAREADA	200	10	2	6	42	84	5 y 3	0	3	3	6	397,87	795,74	187,00	374,00	RESIDENCIAL
C102	CONTINUA	100	6	2	6	54	108	3	0	0	3	6	692,59	1.385,19	374,00	748,00	INTERÉS SOCIAL
B203	PAREADA	200	10	3	9	42	126	5 y 3	0	3	5	6	397,87	1.193,62	187,00	561,00	RESIDENCIAL
B203	PAREADA	200	10	3	9	42	126	5 y 3	0	3	3	6	397,87	1.193,62	187,00	561,00	RESIDENCIAL AGRÍCOLA
B204	PAREADA	200	10	4	12	42	168	5 y 3	0	3	3	6	397,87	1.591,49	187,00	748,00	RESIDENCIAL AGRÍCOLA
C204	CONTINUA	200	10	6	18	60	360	5 y 3	0	0	3	6	267,14	1.602,86	187,00	1.122,00	RESIDENCIAL COMERCIAL
D202	SOBRE LÍNEA DE FABRICA	200	10	2	6	85	170	0	0	0	3	6	220,00	440,00	187,00	374,00	PATRIMONIAL
D203	SOBRE LÍNEA DE FABRICA	200	10	3	9	85	255	0	0	0	3	6	220,00	660,00	187,00	561,00	PATRIMONIAL

PB: OCUPACIÓN DEL RETIRO FRONTAL EN PLANTA BAJA EXCLUSIVAMENTE
 OP: OTRAS PLANTAS
 F: FRENTE
 L1: LATERAL 1
 L2: LATERAL 2
 P: POSTERIOR
 A: AISLADA.- Forma de Ocupación para lotes superiores a 300 m2
 B: PAREADA
 C: CONTINUA
 D: SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA



Zonificación rural

ZONIFICACIÓN RURAL PEDRO MONCAYO																	
ZONA TIPO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA		COS	COS TOTAL	RETROS MÍNIMOS					DENSIDAD NETA hab/ha		DENSIDAD BRUTA hab/ha		OBSERVACIONES
				N° PISOS	METROS			F	L1	L2	P	EB	PB	OP	PB	OP	
C102	CONTINUA	100	6	2	6	54	108	0	0	0	3	6	692,59	1.385,19	374,00	748,00	EXPANSIÓN URBANA INTERÉS SOCIAL
A503	ASLADA	500	16	3	9	46	138	5 y 3	3	3	3	6	161,21	483,62	74,80	224,40	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO
A502	ASLADA	500	16	2	6	46	92	5 y 3	3	3	3	6	161,21	322,41	74,80	149,60	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO
A1502	ASLADA	1.500	30	2	6	1,5	3	5	5	5	5	6	31,17	62,33	24,93	49,87	FLORÍCOLA EXTENSIVA - UNIDADES PEQUEÑAS
A2502	ASLADA	2.500	40	2	6	2	4	5	5	5	5	6	20,78	41,56	14,96	29,92	AGROPECUARIO COMUNITARIO
A5003	ASLADA	5.000	50	3	9	2	6	5	5	5	5	6	10,39	31,17	7,48	22,44	INDUSTRIAL ALTO IMPACTO
A10002	ASLADA	10.000	60	2	6	1,5	3	5	5	5	5	6	4,68	9,35	3,74	7,48	AGROPECUARIO FLORÍCOLA INTENSIVO
A15002	ASLADA	15.000	65	2	6	1	2	5	5	5	5	6	3,40	6,80	2,49	4,99	INDUSTRIAL FLORÍCOLA EXTENSIVO
A20002	ASLADA	20.000	75	2	6	1	2	5	5	5	5	6	1,25	2,49	1,87	3,74	AGROPECUARIO COMUNITARIO
A25002	ASLADA	25.000	80	2	6	1	2	5	5	5	5	6	0,94	1,87	1,50	2,99	AGROPECUARIO FORESTAL

PB: OCUPACIÓN DEL RETIRO FRONTAL EN PLANTA BAJA EXCLUSIVAMENTE
 OP: OTRAS PLANTAS
 F: FRENTE
 L1: LATERAL 1
 L2: LATERAL 2
 P: POSTERIOR
 A: AISLADA
 B: PAREADA
 C: CONTINUA
 D: SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA

Art. 48. Afectación

La delimitación de las zonas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores homogéneos; y afecta a todos los predios en las siguientes condiciones:

1. En superficies comprendidas en función de manzanas, definidas en su integridad.
2. Cuando los ejes viales (directrices) determinan cierta importancia comercial, arquitectónica o ambiental, afectando a la totalidad de la superficie manzanera.
3. Cuando un predio ya ha sido considerado como tal en asignaciones anteriores si las hubiere.
4. En caso de división o partición de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que determine dicha zona y polígono. Se tomará en cuenta la excepción de aquellas zonificaciones de uso de protección ecológica en las cuales se considerará una asignación de acuerdo a la norma establecida en este PUGS.

Art. 49. Análisis de las Zonas de Tolerancia

La implementación de superficies territoriales definidas como tales, son áreas de una ciudad donde se concentran actividades relacionadas con la prostitución y se habilita el espacio para otros negocios relacionados con la comercialización industria del sexo. Para la implementación de estas actividades, se destinarán superficies cercanas a las áreas industriales. Esta zona estará ubicada en el margen derecho de la vía hacia Cayambe sector 4 esquinas

Art. 50. Inviabilidad de la norma.

Cuando la determinación de la forma de ocupación del suelo asignada se contraponga a las actividades reales del predio o Zona; la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará nuevas características, de acuerdo a estudios particulares del sector, que deberán usarse en caso de que se realicen estudios parciales o especiales.

Existe la posibilidad en ciertas Zonas de contener lotes de superficie menores a los mínimos asignados, estos se sujetarán a la norma de ocupación del suelo y edificabilidad establecidas.



Los lotes esquineros en los que no sean viables las formas de ocupación Aislada o Pareada mantendrán el retiro frontal y el de colindancia en el lado menor del predio y se adosarán a la colindancia mayor del predio, conservando los porcentajes de ocupación asignados.

Art. 51. Derechos del propietario del suelo

1. La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios derechos de acuerdo a la clasificación, uso, ocupación y edificabilidad.
 - a) Al aprovechamiento urbanístico según la zonificación en que se encuentre ubicado.
 - b) A edificar y/o materializar el aprovechamiento urbanístico originado con la aprobación de los planos, ejecutar e incorporar al entorno urbano.

2. La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:
 - a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico cantonal y a facilitar la edificación de construcciones que guarden relación con los usos establecidos, esto es, agrícola y de recursos naturales renovables y los que permite el PUGS, además de la implementación de otros instrumentos de planificación y normas vigentes respectivas para estos casos.
 - b) A posibilitar la implantación de usos relacionados o complementarios con la actividad agropecuaria, buscando la compatibilidad establecida en el PUGS.

Art. 52. Deberes del propietario del suelo

Para el cumplimiento del PUGS del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo los propietarios del suelo tanto urbano como rural cumplirán con los siguientes deberes:

Art. 53. Deberes de los propietarios de suelo urbano

- a) Efectuar habilitaciones de suelo mediante trámite correspondiente respectivo para fraccionar el suelo y ceder las áreas destinadas para equipamientos, servicios, vías y áreas verdes. Condiciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de infraestructura establecidas por el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo en los plazos previstos de acuerdo al permiso correspondiente.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados de acuerdo al permiso correspondiente.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en el PUGS.
- f) Sujetarse a las normas de protección del ambiente, del patrimonio arquitectónico y urbano.
- g) Guardar las debidas precauciones tomando las medidas necesarias para garantizar la seguridad de las personas, la salud (post pandemia) los bienes y el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Art. 54. Deberes del propietario del suelo rural

1. Solicitar autorización al GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo para efectuar habilitaciones del suelo y/o edificaciones.
2. Ejecutar habilitaciones del suelo y edificaciones respetando el ordenamiento jurídico cantonal, cumplir con las regulaciones previstas en el PUGS y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de factibilidad de riego, servicios básicos otorgado por la Unidad competente.
3. Proponer usos compatibles del predio con lo establecido en la presente ordenanza, conforme la zonificación establecida en el PUGS, además de la implementación de otros instrumentos de planificación y normas vigentes respectivas para estos casos; y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección ecológica.



4. Sujetarse a las normas para posibilitar la implantación de usos relacionados o complementarios con la actividad agropecuaria, y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico buscando la compatibilidad establecida en el PUGS.
5. No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico, para ello deberá obtener en las Unidades respectivas de Gestión (Ambiental, y Planificación) la certificación de factibilidad de uso y ocupación, y el informe de amenazas, riesgos y vulnerabilidades de la Unidad de Seguridad Ciudadana y Gestión de Riesgo para el establecimiento de actividades extractivas, industriales o de vivienda.

Art. 55. Función pública del urbanismo

En el estudio de los asentamientos humanos, interviene el urbanismo como conjunto de disciplinas que utiliza a la geografía urbana como herramienta fundamental, e intenta comprender los procesos urbanos a fin de planificar las intervenciones para la cualificación del espacio, actividad autónoma centrada en la organización espacial de la ciudad.

Las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, garantizando el derecho de los ciudadanos a una vivienda digna, a un hábitat seguro y saludable; a un espacio público de calidad y al disfrute del patrimonio natural, paisajístico y cultural.

Las técnicas del urbanismo que se utilizan para la intervención urbana, sirven para fundamentar la planificación estratégica, el planeamiento urbanístico, la renovación urbana, entre otras; previo reconocimiento y análisis del territorio.

A la situación social, económica y financiera post pandemia aun no superada a nivel mundial se suma la crisis sanitaria del 2019-2020, afectando de manera impredecible tanto a las áreas urbanas como rurales, es decir a todo el ámbito geográfico - urbanístico.

Siendo la ciudad el escenario de la sociedad capitalista en la que nos desenvolvemos, se evidencia que la concentración compacta y densificada de los asentamientos humanos es la más afectada por la pandemia del (COVID-19). Si bien las ciudades se encuentran conectadas por vías de primer orden con buenas relaciones económico - comerciales, se revelan como espacios frágiles en esta crisis sanitaria. En resumen el debate está, entre si las ciudades deben seguir compactas o dispersas. Es decir, las aglomeraciones se deben promover en las urbanizaciones o hacia el espacio rural tranquilo y seguro sin afectar la seguridad alimentaria.

Profundizando el tema sobre la crisis mundial actual, ésta puede ser superada a corto o largo plazo y las medianas y grandes ciudades seguirán siendo referentes mundiales del sistema urbanístico. Es decir, urbanistas y planificadores deberán limitar las altas densidades en las centralidades urbanas y rurales, adoptando una concepción del urbanismo más centrado en la calidad de vida con criterios ambientales más rigurosos.

Art. 56. Función social y ambiental de la propiedad

La función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

Buscar el uso efectivo y responsable del suelo, es decir, armonizar la propiedad privada con el interés social. Por ello el Estado a través de los GADs Municipales, por medio del PUGS determinan sus herramientas para regular el derecho a la propiedad privada, y para que el acceso al suelo no esté determinado únicamente por el mercado inmobiliario. Es pertinente practicar:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en el PUGS y la ley para el desarrollo urbano.



3. El derecho a participar de los beneficios producidos por la planificación urbana y su desarrollo.
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y todas las instalaciones en condiciones adecuadas evitando daños al patrimonio natural, paisajístico y cultural, y proveyendo la seguridad de las personas.

La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establecerá en concordancia con lo determinado en la LOOTUGS de acuerdo a la subclasificación del suelo: de producción, de aprovechamiento extractivo, de protección y de expansión urbana.

Art. 57. Función sobre política de riesgos

Para la política de riesgos es importante:

1. Considerar las políticas, regulaciones y lineamientos estratégicos de gestión de riesgos que incluye la prevención, mitigación, preparación, respuesta, rehabilitación, reconstrucción, recuperación y transferencia del riesgo.
2. Propender para que la gestión de riesgos sea incorporada como eje transversal en el proceso de gestión, planificación y desarrollo del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo.
3. Coordinar la investigación y estudios pertinentes para el desarrollo e implementación del Sistema Nacional Descentralizado de Gestión de Riesgos.
4. Coordinar y realizar las acciones necesarias para reducir vulnerabilidades, prevenir, mitigar, atender y recuperar efectos negativos derivados de emergencias y/o desastres en el territorio cantonal.
5. Desarrollar capacidades, instrumentos y mecanismos para responder adecuadamente ante la inminencia y/o la ocurrencia de eventos adversos.

CAPÍTULO III: DE LA EDIFICABILIDAD

Art. 58. Edificabilidad.

Es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo. Dentro de la LOOTUGS se establece que la capacidad de aprovechamiento constructivo constructivo atribuida al suelo será regulada mediante los Art. 59. Edificabilidad general máxima, Art. 60. Edificabilidad específica máxima, Art. 61. Edificabilidad básica.

Art. 59. Edificabilidad general máxima

Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 60. Edificabilidad específica máxima

Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el Plan de Uso y Gestión del Suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial. De manera que la densificación del asentamiento humano permita contar con las asignaciones de servicios, equipamientos, áreas verdes y vías acordes a una planificación óptima del recurso suelo urbano.



Para concretar un uso determinado y posibilitar el aprovechamiento urbanístico de un predio deberá someterse a las disposiciones de la zonificación asignada al sector y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Todo proceso de edificabilidad que se planifique deberá respetar los art. 53-54 de esta Ordenanza sobre los deberes del propietario en el suelo rural y urbano.

Art. 61. Edificabilidad básica

La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo mínimo para la dotación de vivienda que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en la Ley y esta Ordenanza.

Esta edificabilidad en el territorio cantonal podría ser de aplicación general, de acuerdo con los usos principales del suelo en cada Polígono de Intervención Territorial, cuyo fin será la densificación.

Art. 62. Coeficientes de ocupación

En la zonificación se determinan el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre en relación con la superficie del terreno. El coeficiente de ocupación del suelo (COS), se establece para obtener la superficie de aprovechamiento en planta baja, restando del total de la superficie del predio el porcentaje de área libre que establece la zonificación.

Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = \% \text{ de área libre (Expresado en decimales)} / \text{Superficie total del predio.}$$

La superficie de aprovechamiento es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (COS TOTAL), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS TOTAL} = (\text{superficie de aprovechamiento} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el COS TOTAL por la superficie total del predio.

Valores establecidos en la Tabla de Zonificación que guarda relación con el área del lote y su máxima edificabilidad en valores porcentuales de ocupación mínima y total.

Art. 63. Aislamientos

No todas las viviendas son iguales energéticamente. Factores como su localización geográfica, orientación, materiales de construcción, o tipología afectan al modo en que la vivienda intercambia calor con el entorno y, en consecuencia, a su capacidad para mantener el aire interior a una temperatura de confort.

Más allá de sus equipos e instalaciones, cuando se habla de eficiencia energética de una vivienda se hace referencia a la capacidad de la misma de aislar el ambiente interior del exterior, es decir, de conservar el calor en invierno o una temperatura fresca en verano. Si bien son múltiples los elementos de una vivienda que afectan a su aislamiento, existen dos elementos que afectan en mayor medida a éste factor: el aislamiento térmico de la envolvente y la eficiencia energética de las ventanas.

Sin embargo, el aislamiento de una vivienda puede ser mejorado mediante la adición de aislamiento térmico y empleo de fuentes renovables durante una rehabilitación energética,



existiendo actualmente facilidades y ayudas para aquellos que emprenden este tipo de proyectos.

La mejora del aislamiento térmico conlleva las siguientes ventajas para una vivienda:

1. Reduce las pérdidas de calor o frío de la vivienda, y por tanto la energía necesaria para calentar o enfriar la misma, reduciendo el consumo de energía, mediante la utilización de sistemas de ecoeficiencia.
2. Mejora el confort asegurando una temperatura interior más homogénea.
3. Previene la creación de condensaciones, moho y humedades.
4. Se reduce el ruido procedente del exterior, al ser igualmente aislamiento acústico.
5. Aumenta el valor añadido de la vivienda, al mejorar su calidad energética.
6. Al reducir el consumo energético se reducen además las emisiones de gases de efecto invernadero, obteniendo así un comportamiento ambiental más sostenible.

Art. 64. Volumetrías

Con objeto de reducir el impacto al medio ambiente causado por la industria de la construcción, será necesario establecer el diseño de una forma integral, una casa energéticamente eficiente y de bajo impacto ambiental. El diseño incorpora diferentes métodos y tecnologías, tanto activas como pasivas, para satisfacer las necesidades de la vivienda. La importancia del estudio volumétrico dentro del proceso de diseño de un edificio tiene su incidencia para mejorar las condiciones del espacio interior. Evidencia lo indispensable del contexto para que el volumen se adapte a su entorno y aprovechen las condiciones del mismo. Características de la edificabilidad urbana para coordinar y vincular la relación de las construcciones o edificios con el espacio, y mantener la correlación entre el ambiente y el paisaje construido.

Por tanto se respetará la utilización del suelo de acuerdo a lo establecido en cada zonificación que refiere esta ordenanza.

Art. 65. Cerramientos

Los muros divisorios o medianeros se construirán hasta una altura máxima de tres metros (3.00 m). La altura máxima de los cerramientos frontales de dos cincuenta metros (2.50 m.). En suelo consolidado, los predios o solares no edificados deberán cerrarse frontalmente, respetando la zonificación, con una pared de dos cincuenta metros (2.50 m.) de altura, considerando el tratamiento respectivo para mantener el ornato de la ciudad y mejorar el paisaje urbano.

Las características del suelo no consolidado estarán acorde con el paisaje urbano donde se considera la utilización de cerca viva y no mayor a un metro cincuenta (1,50 m)

Art. 66. Volados

Se considera voladizo a todo elemento construido que sobresalga del plomo de la edificación en planta baja.

- En lotes cuya forma de ocupación de suelo sea catalogada como D, sobre línea de fábrica no se permitirá volados aunque se permitan elementos transparentes equivalentes a 1.00m requeridos para balcones y en sectores comerciales al 1/3 de la altura en planta baja considerando que la altura mínima debe ser de tres metros 3.00m. Manteniendo la constancia de que la acera cuente con un ancho mínimo de 2.00m; en caso contrario únicamente se permitirán resaltes (0.20m max.) que se incorporan a la fachada para mantener las características tradicionales y homogéneas del sector.
- En toda edificación con retiros frontales el volado será de máximo el 1/3 de la altura en planta baja; en general en toda edificación se permitirá volados sobre el retiro lateral y posterior con un máximo 0.60m.



Art. 67. Alturas

Todas las edificaciones se sujetarán a las disposiciones de esta ordenanza, la zonificación y cuadro respectivo relativo a la altura de edificación.

- Se considera altura máxima de edificación a la asignada en la línea de fábrica, la misma que contendrá el número de pisos, como en distancia vertical.
- En terrenos planos o con pendientes la altura de edificación se medirá en la mitad del frente del predio y a partir del nivel natural del terreno.

Art. 68. Estacionamientos

Para el cálculo de los estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en el libro III de la presente ordenanza. Y de acuerdo a la siguiente tabla.

CUADRO DE REQUERIMIENTOS MÍNIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS				
	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS			
	GENERAL	ÁREAS HISTÓRICAS	VISITANTES	CARGA Y DESCARGA
1. USO RESIDENCIAL				
- VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	1 POR CADA 10 VIVIENDAS	1 POR CADA 10 VIVIENDAS (*)		
- VIVIENDA EN GENERAL				
. Vivienda < 40 m	1 POR CADA 4 VIVIENDAS	1 POR CADA 8 VIVIENDAS (*)	1 C/8 VIVIENDAS	
. Vivienda=<41 m a 70 m	1 POR CADA 2 VIVIENDAS	1 POR CADA 5 VIVIENDAS (*)	1 C/8 VIVIENDAS	
. Vivienda=<71 m a 200 m	1 POR CADA VIVIENDA	1 POR CADA 3 VIVIENDAS (*)	1 C/4 VIVIENDAS	
. Vivienda > 201 m	2 POR CADA VIVIENDA + 1 POR CADA 100 m ² DE EXCESO	1 POR CADA VIVIENDA (*)	1 C/2 VIVIENDAS	
2. USO COMERCIAL Y OFICINAS				
OFICINAS Y COMERCIO	1 POR CADA 50 m ² ÁREA ÚTIL + 1 POR CADA 40 m ² DE EXCESO	IDEM (*)	1 C/200 m ² .	
- CENTROS COMERCIALES > 300 m ² DE ÁREA ÚTIL	1 POR CADA 50 m ² DE ÁREA ÚTIL MÁS 1 POR CADA 25 m ² DE EXCESO	IDEM (*)		10% ÁREA ÚTIL 150 m ² POR C/1000 m ² ÁREA ÚTIL DE EXCESO DENTRO DEL PREDIO
3. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS				
- EDUCACIÓN	1 POR CADA 100 m ² DE CONSTRUCCIÓN			
. Primaria y Preprimaria	1 POR 1 AULA	(*)	4	30 m ²
. Secundaria	1 POR 2 AULAS		8	50 m ²
. Superior	4 POR AULA			
CULTO Y ESPECTÁCULOS PÚBLICOS	1 POR CADA 25 LOCALIDADES	1 POR 50 LOCALIDADES (*)		100 m ²
SALUD (2)	1 POR CADA 4 CAMAS	1 POR CADA 10 CAMAS (*)	1 POR C/10 CAMAS	
ALOJAMIENTO	1 POR CADA 4 HABITACIONES	1 POR CADA 8 HABITACIONES (*)		
4. INDUSTRIAS Y BODEGAS				
BAJO IMPACTO	1 POR CADA 100 m ² DE CONSTRUCCIÓN			
MEDIANO IMPACTO	1 POR CADA 100 m ² DE CONSTRUCCIÓN			EXCLUSIVAMENTE DENTRO DEL PREDIO
ALTO IMPACTO				
INDUSTRIAS PELIGROSAS				
BODEGAS	1 POR CADA 100 m ² DE CONSTRUCCIÓN			EXCLUSIVAMENTE DENTRO DEL PREDIO

(*) SIEMPRE QUE LAS CONDICIONES LO PERMITAN

2) 60% PARA EL PÚBLICO Y EL 40% PARA EL PERSONAL

Art. 69. Ocupación provisional

Con la finalidad de mejorar el ornato de los centros poblados definidos como urbanos bajo una normativa reglamentada (Ordenanza), para la ocupación provisional de suelo urbano, se tomará en cuenta lo siguiente:

- Los predios ubicados en suelo urbano y sin edificación podrán ocuparse con carácter provisional o temporal por no más de cuatro años, con usos recreativos, comerciales, estacionamiento y publicidad. Manteniendo presente la normativa reglamentaria establecida en dicha zona, las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional, desmontables de una sola planta.



- b) La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de cuatro años, pasado este lapso, el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 70. Cementerios y criptas

Ubicación.- La localización de este equipamiento debe estar fuera del perímetro urbano, en zonas de sentido contrario a los vientos dominantes y las vertientes si las hubiere opuestas a la topografía de este equipamiento, evitando el escurrimiento de las aguas del subsuelo para no afectar a pozos de abastecimiento y cursos de aguas aprovechables para abastecimiento del riego en los cultivos de las actividades agrícolas y del consumo humano de los centros poblados.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y su nivel freático, mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Considerar un radio de retiro de por lo menos 500m del límite urbano, con cerramientos que mantengan retiros de 10 m. en sus costados, y el fácil acceso hacia las vías arteriales.

Además, cumplirá con las disposiciones presentes en la legislación nacional sobre la materia.

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

Planificación.- Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a. Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias.
- b. Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones.
- c. Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores del territorio cantonal que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo.
- d. Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15%, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

Art. 71. Ascensores

La obligatoriedad de la instalación de ascensores se considerará cuando el porcentaje de edificabilidad así lo requiera (5 pisos en adelante). En el cantón Pedro Moncayo la edificación en altura en general llega a tres pisos. Muy pocos a 4 pisos.

Si hubiese solicitudes para la ampliación de la utilización del suelo y si éstas fueran aceptadas; las edificaciones de cuatro plantas y un Subsuelo, puede construirse sin elevador pero debe prever el espacio para su posterior instalación. No se permitirá ningún otro uso al espacio reservado para los elevadores. A partir de los cinco pisos, la obligatoriedad se cumple.



Art. 72. Transformadores

Un transformador eléctrico es una máquina eléctrica estática y reversible que permite aumentar o disminuir la tensión eléctrica (diferencia de potencial o voltaje) en un circuito eléctrico de corriente alterna, manteniendo la potencia eléctrica.

Toda construcción que requiera una carga eléctrica adicional a los cincuenta kilovatios, deberá contemplar un cuarto de transformación (máquinas), de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo a esta Normativa Urbanística.

Art. 73. Construcciones sismo resistentes

Se dice que una edificación es sismo resistente cuando se diseña y construye con una adecuada configuración estructural, con componentes de dimensiones apropiadas y materiales con una proporción y resistencia suficientes para soportar la acción de las fuerzas causadas por sismos frecuentes.

Por esta razón no existen edificios totalmente sismo resistentes, sin embargo, la sismo resistencia es una propiedad o capacidad que se dota a la edificación con el fin de proteger la vida y las personas que la ocupan. Aunque se presenten daños, en el caso de un sismo muy fuerte, una edificación sismo resistente no colapsará y contribuirá a que no haya pérdidas de vidas y pérdida total de la propiedad.

Las construcciones optarán por soluciones de estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de los materiales utilizados y colocados en obra.

Es importante la provisión de proyectos estructurales que se sujeten a las normas básicas y recomendaciones establecidas en la Norma Ecuatoriana de Construcción (NEC) y esta Ordenanza, debiendo además observarse lo siguiente:

- a) De no existir norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a escala internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmicas similares a las nuestras.
- b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 74. Protección contra incendios

Todo proyecto urbano, arquitectónico, de ampliación o remodelación, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendio contemplado en la Ley de Defensa Contra Incendios, para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y facilitar la evacuación de las personas y la pronta extinción del incendio si llegara a producirse.

El Cuerpo de Bomberos es el llamado a realizar las inspecciones de las medidas establecidas para la protección contra incendios. Las construcciones existentes asumirán las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y funcionamiento.

Art. 75. Taludes

Se refiere a una superficie inclinada con respecto a la horizontal, adoptando esa posición de forma temporal o permanente en la mayoría de los casos, suelen ser estructuras compuestas del mismo suelo, roca, hormigón armado u otro material que pueda contener la presión ocasionada por el suelo.

Analizar un talud de la forma ideal es primordial a la hora de construir una obra civil o proyecto arquitectónico. Los taludes pueden ser naturales (quebradas) y artificiales.



En la subclasificación del suelo se ha considerado los suelos de protección, en consecuencia la normativa que se aplica tanto en el suelo urbano como en el rural es de acatamiento obligatorio.

Las franjas de protección establecidas, serán respetadas en base al nivel de inclinación del talud, manteniendo como mínimo una franja de protección de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior.

Para taludes en caso de corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios, establecidos por el Ente rector, esto es por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. Todos los taludes cuya altura no sea mayor a 5m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad (cuneta de coronación).

Art. 76. Quebradas

El término quebrada es aplicado para los valles, mayormente estrechos, ubicados entre las formaciones montañosas o bien, para los pequeños ríos, que no son profundos o largos, que son considerados puntos para visitar. En cuanto a la separación entre dos montañas, estas se forman por distintas razones, como la desglaciación de las montañas o por los efectos constantes de los movimientos de las placas tectónicas. Igualmente, estas suelen tener algo de agua fluyendo sobre sí; estas corrientes pueden ser pasos a través de los cuales llega agua a cuerpos mucho más grandes, como ríos, lagos o mares.

Se considera como quebrada, el accidente geográfico en el que existe una depresión del terreno de tal manera que muestre un paso estrecho entre dos taludes escarpados, sin la presencia de un caudal de agua permanente. El área comprendida entre los bordes superiores de los dos lados de una quebrada, será considerada como área de protección incluyendo la superficie definida en el PUGS.

Art. 77. Cuerpos de agua, ríos, quebradas, lagunas y embalses

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 territorio del cantón Pedro Moncayo 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. Estas áreas incluyen:

- a) Lechos de los cuerpos de agua.
- b) Área de protección hídrica, medida de manera horizontal hacia fuera del lecho a partir de la línea de máxima creciente promedio anual a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua.
- c) En el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancas o taludes inestables y con pendientes escarpadas, se considerará también protección hídrica el área comprendida entre las márgenes del cuerpo de agua y los bordes superiores.
- d) La amplitud del área de protección hídrica deberá considerar lo establecido por la Autoridad Nacional del Agua o en su defecto, la respectiva normativa de la Dirección de Gestión Ambiental Municipal.

Art. 78. Aguas subterráneas

Las aguas subterráneas son las que se encuentran bajo la superficie terrestre y ocupa los poros y fisuras de las rocas más sólidas. El agua subterránea es de esencial importancia para nuestra civilización porque supone la mayor reserva de agua potable en las regiones habitadas por los seres humanos.

Se prohíbe esparcir, 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; quedando prohibidas las extracciones de aguas subterráneas sin autorización de las instancias competentes.

Los estudios de Impacto Ambiental y las propuestas ambientales, respecto de afluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la EP EMASA-PM, para su análisis y criterio técnico. 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.

Art. 79. Regulaciones con el cuerpo de bomberos

Las políticas como guías de orientación a cada una de las acciones son fundamentales en el cumplimiento de la Misión del Cuerpo de Bomberos del GAD del Cantón Pedro Moncayo. Determinan lineamientos generales que se deben observar en la toma de decisiones. Para ello mencionamos las siguientes:

- Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones; y, a la vez prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de las personas.
- Todo proyecto arquitectónico y urbanístico incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en el Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección Contra Incendios vigente, las normas INEN sobre protección contra incendios y lo establecido en la presente Ordenanza.
- Todo proyecto de urbanizaciones y proyectos arquitectónicos mayores a 1000 m² de construcción presentarán especificaciones técnicas de prevención de incendios; para lo cual, deberán contar con la inspección de las obras y la verificación de las medidas de seguridad respectivas, realizadas por el personal competente del Cuerpo de Bomberos, previo a la devolución del fondo de garantía.
- Los edificios que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán ajustarse a las disposiciones contempladas en el artículo anterior.
- Cualquier proyecto arquitectónico o urbanístico que cuente con la aprobación del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, podrá ser sujeto a verificación de autorizaciones y permisos, así como a inspecciones posteriores por parte del Cuerpo de Bomberos, para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Art. 80. Aforos de Locales

Aforo es el cálculo realizado por el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo para obtener la máxima capacidad de personas que se pueden albergar en un local al momento de una inspección.

Los aforos se calculan con la finalidad de que en los ambientes o espacios se puedan realizar las actividades o funciones que sean requeridas, teniendo en cuenta las normas específicas y restricciones del tipo de edificación.

CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DE LOS LOCALES:

- Uso Comercial
- Uso Administrativo
- Uso Público
- Uso Residencial público
- Uso Hospitalario
- Uso Residencial Vivienda



- Uso Educativo

En tiempo de pandemia adicionalmente se debe considerar las disposiciones establecidas por el COE Nacional y cantonal.

CAPÍTULO IV: DEL PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 81. Naturaleza de los planes

Las normas contenidas en esta Ordenanza constituyen el modo establecido y acordado de la gestión del suelo así como ejercer la administración municipal, en función del desarrollo y aprovechamiento del suelo.

La planificación urbana y asignaciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo, el cambio de norma de clasificación del suelo o de la zonificación no confieren derechos adquiridos a los particulares.

Art. 82. Planes urbanísticos complementarios

Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Son Planes Complementarios:

- a) Planes Parciales.
- b) Planes maestros sectoriales, y
- c) Otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

Art. 83. Planes Parciales

Los Planes Parciales son instrumentos de planificación y ordenamiento territorial de menor escala que sirven para formular el planeamiento pormenorizado de una Parroquia, sector urbano, barrio o polígonos de planificación (urbano, rural) y que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión del suelo detallada en polígonos de intervención territorial en suelo urbano, en suelo rural, en suelo de expansión urbana, en programas de regularización prioritaria de asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana y en programas de relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable.

Los planes parciales pueden ser de iniciativa pública, privada o mixta y serán obligatorios en el suelo de expansión urbana y en casos de aplicación de reajustes de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto de cargas y beneficios, en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

El plan parcial procurará establecer los mecanismos de captación o recuperación del mayor valor del suelo por asignación de mejor normativa de aprovechamiento del suelo y la edificación, de ser pertinente.

La superficie mínima para desarrollar un plan parcial será de una hectárea. El área verde o comunal motivo de negociación tendrá una cabida máxima de 25% del área útil.

Art. 84. Planes Parciales y contenidos

Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos requeridos en cada una de las Parroquias.
2. Programas y proyectos de intervención física cuyo fin será el mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, prestando mayor interés a los asentamientos de hecho, promoviendo la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.



3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la correspondiente delimitación de las unidades de actuación urbana, de acuerdo a este Plan de Uso y Gestión de Suelo; consolidando los sistemas públicos de soporte y respondiendo a la demanda de vivienda de interés social.

4. Dotación de la infraestructura necesaria para la consecución de los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Art. 85. Fases y etapas

Las fases del Plan Parcial son:

- Elaborar el Plan de intervención, previo diagnóstico (Ver Art. 91). de la presente ordenanza).
- Ingreso de la propuesta a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- Elaborar la normativa urbanística especial de programas y proyectos de iniciativa pública o privada que complementan el Plan de Uso y Gestión del Suelo.
- La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial presentará el informe favorable a Concejo Municipal para su consideración y aprobación.
- Aprobación del plan Parcial por parte del Concejo Municipal y sancionado por la máxima autoridad.

Art. 86. Alcance del Plan Parcial

En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del Componente Urbanístico del Plan de Uso y Gestión de Suelo con un Plan Urbanístico Especial (PUE), éste estará debidamente justificado conforme lo establecido en esta norma.

Art. 87. Obligatoriedad del Plan Parcial

Los planes parciales son de aplicación obligatoria en suelo urbano y de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión necesarios, determinados en las unidades de actuación de acuerdo con lo definido en la presente norma.

Los planes parciales serán obligatorios:

- Para aplicación del reajuste de terrenos,
- Integración inmobiliaria,
- Cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, y
- En la modificación de usos de suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo - PUE.

Art. 88. Iniciativa del Plan Parcial

Los planes parciales serán de iniciativa pública, privada o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y por tanto podrá exceder a la vigencia del Plan de Uso y Gestión de Suelo correspondiente.

Los planes parciales incluirán por lo menos lo siguiente:

Diagnóstico de las condiciones actuales:

1. Ubicación, delimitación y características físicas, ambientales y urbanísticas del área de la actuación y de su entorno inmediato en un radio de 250 metros para barrio o polígonos de planificación (urbano, rural), y 500 metros para Parroquias.
2. Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo al catastro municipal.
3. Estructura predial: superficie de lotes, característica de ocupación, tipos de construcción en los lotes existentes.



4. Estructura y características de los sistemas de movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos.
5. Delimitación y cuantificación de suelos públicos y suelos vacantes, y previsión de equipamientos.
6. Existencia, disponibilidad y capacidad de redes principales de servicios públicos, establecidas por los respectivos informes de las empresas o entidades de servicios.
7. Determinación de la norma vigente en el PUGS.
8. Condiciones de amenaza y riesgos.

Los planes parciales pueden ser:

1. Plan parcial para desarrollo o consolidación de áreas que, a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizadas o han sido desarrolladas de manera parcial o incompleta: Será aplicado para aquellas zonas de suelo urbano no consolidado donde es necesaria la incorporación de unidades de actuación urbanística o cualquier tipo de herramienta de gestión de suelo.
También se podrá establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidades y en general aprovechamientos y norma urbanística existente en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

Para desarrollar este tipo de plan parcial, se observarán los requisitos establecidos en el presente artículo.

2. Plan parcial para la gestión de suelo de interés social: Los planes parciales para la gestión de suelo de interés social, se desarrollarán en áreas con presencia de asentamientos informales, áreas determinadas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social, y para la reubicación de vivienda en zonas de riesgo.

Deberán estar ubicadas únicamente en suelo urbano o suelo rural de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de vivienda.

Los planes parciales de interés social incluirán:

Únicamente a través de un plan parcial se legalizará los asentamientos precarios, esta herramienta cumplirá con los siguientes requisitos:

- La delimitación geo referenciada del asentamiento informal y su condición actual, lo cual incluirá las afectaciones existentes, factores de riesgo mitigable y no mitigable, equipamientos, vías, espacio público y servicios existentes, grado de consolidación, fraccionamiento o parcelación y normativa.
- La respuesta de regularización incluyendo los ajustes prediales que sean del caso, los reajustes de terreno producto de la intervención en la morfología urbana y la estructura predial, sistema vial local y su conexión al sistema principal, zonas de reserva, zonas de protección, espacio público y áreas verdes, norma urbanística específica, etapas de la operación urbanísticas de ser el caso y cronograma de obras de urbanización que sean necesarias para la consolidación del asentamiento, así como los mecanismos de gestión del suelo y social para su ejecución.
- Otras definiciones normativas definidas para el efecto, de acuerdo a los requerimientos específicos del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo y del área del plan parcial.



Art. 89. Cumplimiento

Los planes parciales de iniciativa pública, privada o mixta, tendrán su cumplimiento una vez aprobado por el Concejo Municipal y sancionado por la máxima autoridad municipal.

Art. 90. Planes Maestros Sectoriales

Estos planes tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. La iniciativa para la elaboración de estos planes debe guardar relación entre los planes del Ejecutivo y el PDOT Cantonal vigente.

Art. 91. Otros instrumentos de planeamiento urbanístico

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Moncayo 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 normativa nacional vigente. Los otros instrumentos de planeamiento urbanístico no podrán modificar contenidos del Componente Estructurante del presente Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 92. Contenido

Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales

- Diagnóstico de las condiciones actuales del sector donde se vaya a implantar el Plan, mismo que detalle: Delimitación de acción, justificación del área de intervención, detalle de accesibilidad y justificación.
- Características relativas a la infraestructura, movilidad y transporte. La trama vial debe ajustarse a los anchos establecidos en el PUGS y garantizar siempre la continuidad vial.
- Planteamiento de las redes de infraestructura suficientes para abastecer al Plan y a su entorno, con estudios y el planteamiento del mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento.
- Análisis de equipamientos sociales, que complementen al Plan.
- Considerar dentro del proyecto un porcentaje de construcción del 70% el resto será destinado para áreas verdes dentro del mismo Plan, además realizar un estudio y diseño de los sistemas de áreas verdes, espacio público, y zonas comunitarias internas y existentes en el sector.
- Estudio de la población beneficiada o que interactuará con el Plan.
- Descripción de la visión del Plan Maestro Sectorial y una justificación global.
- Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo – Estrategia Territorial Nacional, Política Sectorial Nacional, el PDOT y el PUGS.
- Determinación de las especificaciones del plan Desarrollo del Plan Maestro Sectorial donde se establezca la alineación con las normas urbanísticas, detalle de la planificación, estrategias, componentes, ejecución y evaluación.
- 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.

Art. 93. Procedimiento de aprobación de los planes urbanísticos (complementarios)

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pedro Moncayo, de conformidad con la Ordenanza que se expida para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación



ciudadana en primera instancia, como también el asesoramiento y la participación de otros niveles de Gobierno Provincial y Nacional.

Art. 94. Planes Urbanísticos Complementarios

Los planes urbanísticos especiales complementarios son aquellos que modifican el uso de suelo y su aprobación por el Concejo Municipal permite un mayor aprovechamiento del suelo - PUE. Estos planes son herramientas de planificación que sirven para incorporar nuevas áreas de planeamiento en zonas urbanas o rurales que merecen un tratamiento específico del territorio y una norma de zonificación pormenorizada, en razón de una lógica sectorial a saber: parques o zonas industriales, áreas arqueológicas, áreas patrimoniales, áreas turísticas significativas, grandes proyectos urbanos de equipamiento.

Para la realización de estos planes se deberá contar con estudios ambientales, de movilidad, de densidad, y de impacto urbano o rural, que serán presentados por la persona o institución propietaria, o promotora del plan a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal.

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

Art. 95. Carácter indemnizable y no indemnizable

El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no confieren derechos de indemnización, sin perjuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de regulaciones que especifiquen los usos, la ocupación y la edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán indemnizables:

1. Las obras públicas en los predios o lotes por los que transcurran o colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producida antes de su terminación, excepto cuando se haya incumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

Art. 96. Estándares urbanísticos

Constituyen las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad relacionados con: la cesión de áreas verdes, equipamiento y suelo para vivienda de interés social; características de las áreas verdes, vialidad e infraestructura; estacionamientos; afectaciones; construcción sismo resistente; prevención contra incendios; conservación y protección de edificaciones patrimoniales, supresión de barreras arquitectónicas

Art. 97. Cesión gratuita de Área Verde y Comunal.

En todo fraccionamiento del suelo, el propietario está obligado a ceder por una sola vez, gratuitamente a favor de la Municipalidad el 15% del área útil del lote que se fracciona, siempre y cuando el 15% sea igual o mayor al lote mínimo establecido para el sector, conforme lo dispone el Art. 424 del COOTAD, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo y esta ordenanza, área que será destinada a Áreas Verdes y Comunitarias.

En Urbanizaciones se destinará el 15% del área útil del terreno para áreas verdes y comunitarias.



En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados para áreas verdes y comunitarias podrán ser cambiados de categoría, exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como: seguridad; educación; y, salud, de conformidad con los casos y porcentajes que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La Institución Pública beneficiaria, tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe.

Cuando los Fraccionamientos y Urbanizaciones cuenten con el Anteproyecto Aprobado, hasta un máximo de diez años antes de la publicación de la Ley Orgánica Reformatoria al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, publicada en el Registro Oficial N° 166 del 21 de enero del 2014, podrán acogerse a este instrumento, siempre y cuando destinen para áreas verdes y comunitarias mínimo el 10% del área útil a fraccionarse, debiendo compensar en dinero el porcentaje restante, hasta completar el 15 % del área útil del terreno destinado para Áreas Verdes y Comunitarias.

La protocolización e inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Pedro Moncayo de la Ordenanza de creación de la Urbanización o de la Resolución Administrativa en el caso de los fraccionamientos, las áreas verdes y comunitarias incluido el equipamiento comunitario y todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica y telefónico, constituirán títulos de transferencia de dominio a favor de la municipalidad. Dichas áreas no podrán enajenarse de conformidad a lo que establece el artículo 479 del COOTAD.

Art. 98. Casos en los que se exceptúa las áreas verdes y comunales.

No se exigirá el establecimiento de áreas verdes y comunitarias en los siguientes casos:

1. Cuando los predios a habilitarse sean producto de fraccionamientos anteriores en las cuales se haya contribuido con el quince por ciento (15 %), para áreas verdes y comunitarias y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
2. Cuando el quince por ciento (15 %), del área útil del predio, sea menor al lote mínimo establecido en la zonificación del sector. En caso de que esto ocurra, el o los propietarios del bien deberán cancelar en dinero el porcentaje correspondiente al 15% de áreas verdes y equipamiento comunitario por fraccionamiento, como forma de compensación.
3. Cuando los fraccionamientos se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el GAD PM, GAD Provincial o Ministerio de Obras Públicas.
4. En caso de donaciones para equipamiento urbano de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.
5. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos, quebradas, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, acueductos, canales, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio y siempre que sean incorporadas y utilizables, no se exigirá áreas verdes adicionales y serán transferidas a la Municipalidad.
6. En caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido (15%) para Áreas Verdes y Equipamiento Comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado. Con estos recursos la Municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. (Art. 424 del COOTAD).



Art. 99. Indivisibilidad.

Cuando el predio a fraccionarse, contemple áreas similares al lote mínimo del sector y mereciere aprobación, estos lotes serán considerados indivisibles, cuya condición será incorporada en el informe de aprobación de los planos; en la protocolización; en la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Art. 100. Compensación de pago en dinero por concepto de contribución de áreas verdes y comunitarias.

Cuando la superficie en los fraccionamientos a cederse a la municipalidad por concepto de contribución de áreas verdes y comunitarias, fuere menor al lote mínimo del lote establecido para el sector, el propietario cancelará a la Municipalidad el valor que corresponde al 15 % de cesión, multiplicado por el costo del metro cuadrado según el avalúo catastral del suelo establecido para el sector, donde se establece el fraccionamiento.

Con los valores que se recauden por este concepto, la Municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes y comunitarias y/o de obras para su mejoramiento, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 101. Ubicación de Áreas Verdes y Comunitarias.

Para la ubicación de las áreas verdes y comunitarias, se observará lo siguiente:

1. Las áreas destinadas para espacios verdes y comunitarias, por ningún concepto estarán ubicadas en áreas afectadas por vías, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, canales abiertos, tuberías de agua potable y alcantarillado, en franjas de protección de ríos, en bordes de quebradas y su área de protección, zonas de riesgo, áreas de protección ecológica.
2. Los espacios destinados a áreas verdes y comunitarias no podrán tener una inclinación superior a 27%.
3. El promotor entregará obligatoriamente las áreas verdes y comunitarias totalmente equipadas de acuerdo a los planos de detalles aprobados en la correspondiente Licencia Urbanística.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial velará por el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente artículo, su inobservancia será sancionada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 233 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con lo dispuesto en la LOSEP y su Reglamento General.

Art. 102. Áreas verdes.

Se consideran como áreas verdes a los espacios públicos destinados al usufructo comunitario que contiene espacios con vegetación arbórea, encepado y jardinerías orientadas a articular los elementos de la naturaleza y la ciudad. Las áreas verdes se desarrollan en: parques urbanos, áreas conformadas como la cesión obligatoria de suelo para las áreas verdes y equipamientos después del proceso de fraccionamiento (el 15% del área útil a urbanizarse), franjas de protección natural, las áreas de protección de ríos y quebradas, franjas de protección de las áreas industriales, los jardines en plazas, en redondeles y parterres, las alineaciones de árboles en aceras y paseos, así como los elementos de jardinerías instalados en las vías públicas.



Art. 103. Condiciones generales de uso y ocupación de áreas verdes.

En los predios y áreas verdes se observarán las siguientes condiciones:

1. En toda nueva urbanización o conjunto habitacional previo a obtener el permiso de habitabilidad, se deberá plantar una especie vegetal por cada fracción de 25 m² habilitados o edificados.
2. Toda persona, institución pública o privada, propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso baldío con maleza o área densamente arbolada está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales.
3. Al interior de las áreas verdes los usuarios deberán cumplir las instrucciones que al respecto de uso, convivencia y prohibiciones figuren en anuncios, rótulos y señales; deberán observar un comportamiento y conducta correctos que no atente a la convivencia y los bienes públicos.
4. Los lugares que se definen como áreas verdes en la presente ordenanza por su calificación de bienes de dominio y uso público no podrán ser objeto de privatización de uso en actos organizados que, por su finalidad, contenido, características o fundamento, presuponga su utilización con fines particulares. Cuando por motivos de interés colectivo se autoricen en dichos lugares actos públicos, los organizadores deberán cancelar las respectivas tasas por ocupación de espacio público, tomar las medidas preventivas para que la afluencia de personas no cause daños en las plantas y mobiliarios urbanos, así como, para la limpieza del área. En todo caso, tales autorizaciones deberán ser solicitadas con anticipación en la Municipalidad.

Art. 104. Áreas verdes en predios particulares.

Las superficies libres de edificaciones de los predios particulares tendrán como mínimo el setenta por ciento (70%) del área con vegetación natural.

Art. 105. Áreas verdes en urbanizaciones y conjuntos habitacionales.

Las áreas verdes en urbanizaciones y conjuntos habitacionales se sujetarán a las siguientes regulaciones:

1. El área verde que se contemple en las urbanizaciones y conjuntos habitacionales aprobados deberán ser ajardinados por cuenta del promotor del proyecto quien tiene la obligación de mantener y reponer las distintas especies, hasta la devolución del Fondo de Garantía de obras.
2. Todo proyecto urbanístico sea de carácter público o privado deberá contener una propuesta de jardinería, en el que se detalle: diseño, instalaciones, caminerías, áreas recreativas y mobiliario urbano, de las áreas verdes.
3. En los proyectos deberá presentarse un plano auxiliar que refleje con exactitud el estado del arborizado existente en los terrenos a urbanizar donde se detallará: especie, altura, diámetro y otras características.
4. El mantenimiento y conservación de las áreas verdes de uso exclusivo en los conjuntos habitacionales es de responsabilidad de sus propietarios solidariamente con sus administradores; y, en el caso de las áreas verdes de las urbanizaciones, una vez que éstas hayan sido recibidas a entera satisfacción por el GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo serán de responsabilidad del GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo.

Art. 106. Prohibición de cerramientos.

En las áreas verdes y comunitarias producto de la figura jurídica de cesión gratuita y que son de dominio y uso público no se permitirá ningún tipo de cerramiento perimetral que impida el libre acceso a la comunidad; está prohibido cualquier acto que pretenda su privatización y



que pueda vulnerar los derechos constitucionales de la población, para cuyo efecto la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial verificará que se cumpla con esta disposición, su inobservancia por parte del servidor de la Dirección competente será causal para aplicar las sanciones determinadas en el Art. 233 de la Constitución de la República del Ecuador.

Art. 107. Suelo para Vivienda de Interés Social.

En todas las urbanizaciones (mayores) de suelo para uso residencial, en suelo urbano se deberá destinar hasta el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda social.

Para el cumplimiento de esta obligación el propietario y/o urbanizador podrá compensar esta obligación mediante el pago en dinero del 10% del suelo en función del avalúo catastral vigente y/o a través de la entrega del suelo equivalente en valor catastral en otra localización de suelo urbano o de expansión urbana del cantón.

Art. 108. Evaluación de Impacto Ambiental.

En el caso de trámites de urbanizaciones, los promotores tramitarán la aprobación de la Autorización Ambiental correspondiente, en concordancia con la normativa ambiental vigente ante la autoridad Ambiental competente.

Art. 109. Sistema vial.

En las urbanizaciones y fraccionamientos nuevos que requieran vías de accesibilidad, las dimensiones, características y construcción de las mismas se sujetarán a las especificaciones previstas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente; y, normas emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas. En todo caso el trazado vial deberá articularse y dar continuidad a la red vial existente.

Art. 110. Obras de infraestructura.

Los propietarios y/o promotores de urbanizaciones y fraccionamientos realizarán y entregarán sin costo a la municipalidad las obras viales y de infraestructura básica que comprenden redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, que deberán ser de acuerdo al proyecto presentado.

Para las obras de infraestructura, se deberá considerar lo siguiente:

1. Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado, serán revisadas y aprobadas por las respectivas dependencias municipales o empresas correspondientes.
2. EP EMASA-PM y/o JUNTAS ADMINISTRADORAS DE AGUA POTABLE las dependencias municipales responsables del servicio de agua potable y alcantarillado, no podrán dar servicio ni factibilidad de éstos, a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del área urbana Cantonal.
3. Las urbanizaciones se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón Pedro Moncayo.
4. En toda urbanización y fraccionamiento con vía interna, los promotores construirán y entregarán sin costo a la municipalidad, las obras de infraestructura, servicios y equipamientos comunitarios. Para lo cual, en el caso de fraccionamiento, en el informe de aprobación, se hará constar que quedarán lote o lotes hipotecados con la consecuente prohibición de enajenar, la determinación de valor de obras de alcantarillado determinará la EP EMASA-PM y/o JUNTAS ADMINISTRADORAS DE AGUA POTABLE, el avalúo de los lotes de terreno se determinará de acuerdo a la ordenanza de valoración vigente.



5. El tiempo para ejecución de obras de infraestructura en fraccionamiento no será mayor a 24 meses, contados a partir de la suscripción del convenio para la fiscalización de dichas obras, mismo que será suscrito por los propietarios y el GAD PM.
6. La construcción de obras de infraestructura de las urbanizaciones podrá autorizarse por etapas en la respectiva ordenanza de creación de la urbanización, con la finalidad de estimular el desarrollo de la construcción, actividades económicas y laborales del cantón, a excepción de las obras de agua potable, alcantarillado y saneamiento, mismas que deben ser ejecutadas en una misma etapa en concordancia con el cronograma aprobado.

Art. 111. Gestión del suelo

La administración del suelo o gestión, tiene su fundamento en función de lo establecido en el PUGS de Pedro Moncayo 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 equitativa de las cargas y los beneficios.

Art. 112. 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 del cantón Pedro Moncayo 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.

Art. 113. 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.

Art. 114. 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 realizará a través de:

1. Instrumento 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.

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo y los Planes Complementarios que los desarrollen.

Art. 115. 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 (UAU).



Art. 116. Unidad de Actuación Urbanística

Las Unidades de Actuación Urbanística constituyen las áreas de gestión del suelo determinadas en el PUGS de Pedro Moncayo o los planes parciales que se desarrollen, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las Unidades de Actuación Urbanística determinan la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como:

- La vialidad,
- Equipamientos,
- Espacio público y áreas verdes;
- La implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, Integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y
- La participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.

En consecuencia el PUGS del GAD Municipal cantón Pedro Moncayo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de Unidades de Actuación Urbanística y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en esta norma.

Art. 117. Contenido de las Unidades de Actuación Urbanística

La Unidad de Actuación Urbanística se realizará por los partícipes públicos, privados o público-privados, de acuerdo con las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

Art. 118. Obligaciones de los propietarios de suelo de una Unidad de Actuación Urbanística

Todo propietario de suelo vinculado a una Unidad de Actuación Urbanística está obligado a realizar acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Ceder gratuitamente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por esta normativa y el planeamiento urbanístico en aplicación de lo dispuesto en lo relativo al porcentaje de área verde comunitaria y vías en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.
2. Financiar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
3. Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económico financiera de la actuación urbanística.



El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el Registro de la Propiedad por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal reciba la urbanización terminada.

Art. 119. Derechos de los propietarios de suelo de una Unidad de Actuación Urbanística

Los propietarios de suelo vinculados a una Unidad de Actuación Urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:

1. Participar en los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de la Unidad de Actuación Urbanística.

Art. 120. Instrumentos técnicos de las Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades de Actuación Urbanística, sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD Municipal de Pedro Moncayo que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

1. La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta norma.
2. Un proyecto de urbanización o renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado del correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanístico y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a que se refiere este artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin perjuicio de las sanciones al servidor público responsable.

Art. 121. Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades de Actuación Urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación.
2. La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluidos en la Unidad de Actuación Urbanística, deben haber dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derechos y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

Art. 122. Instrumentos para intervenir en la morfología urbana y la estructura predial.

Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración



física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son:

- El reajuste de terrenos,
- La integración inmobiliaria y
- La cooperación entre partícipes.
- Modificación de la morfología del suelo y la estructura predial.
- Regular el mercado de suelo
- Derecho de adquisición preferente
- Declaración de desarrollo y construcción prioritaria
- Declaración de zonas especiales de interés social
- Afectaciones
- Enajenación de predios afectados
- Derechos de superficie
- Bancos de suelo

Art. 123. Reformulación Parcelaria de terrenos

Es una herramienta de gestión que facilita una redefinición predial y una nueva configuración física espacial de dos o más predios, 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.

Art. 124. Objetivo de la reformulación parcelaria de terrenos

Objetivos de la reformulación parcelaria de terrenos:

1. Regularizar la trama urbana o rural libre de defectos, con accesibilidad vial, a zonas verdes, áreas comunitarias y espacios públicos;
2. Generar un reparto equitativo de cargas y beneficios en base a la ordenación territorial en virtud de un plan parcial o unidad de actuación específica; y,
3. Definición predial óptima que no suponga división de lotes, y si reajuste de las áreas de los predios partícipes.

Art. 125. Determinación del reajuste de terrenos

El objetivo del reajuste de suelo es recuperar las estructuras parcelarias globales, evitando áreas verdes fragmentadas y zonas con sistemas viales discontinuos, lo que permitirá que con un planeamiento responsable y eficiente se obtengan procesos de urbanización más eficaces y sostenibles.

Puede ser aplicado en:

- Suelo urbano y rural de expansión urbana: para el suelo no consolidado o de desarrollo que requiera de actuaciones urbanísticas para mejorar el estado actual de varias lotizaciones o desmembraciones existentes, esto previo a un plan parcial.
- Suelo rural se podrá aplicar en los asentamientos humanos concentrados emplazados en el suelo rural de producción.
- No se puede hacer reajustes de suelos en suelos de protección.

La iniciativa podrá ser pública o privada y su motivación será:

- Cuando existan trazados viales ineficientes.
- Cuando se determinen franjas de predios, en los que por sus dimensiones no se pueda permitir la construcción.
- Cuando la configuración espacial de los predios sea irregular y obstaculicen el aprovechamiento óptimo del suelo.
- Cuando se requiera una reconfiguración espacial para la dotación de espacio público.



Art. 126. Contenidos mínimos del proyecto del reajuste de terrenos

El reajuste de terrenos cuyo fin es agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada considerará en su contenido:

1. Las normas para la valoración de los inmuebles afectados y los del proyecto; considerando los usos previstos en el planeamiento urbanístico.
2. La normativa urbanística nacional y local vigente.
3. El mejoramiento de un trazado vial integral, mínimo de una manzana. La vialidad priorizará al peatón sobre el vehículo.
4. La configuración espacial mínimo de una manzana
5. Garantizará la distribución equitativa en cada uno de los copropietarios, para lo cual previo a la propuesta se requerirá un levantamiento de la situación actual.
6. Cuando la distribución espacial, no se pueda realizar en los mismos porcentajes previos a la intervención, el copropietario afectado podrá ser beneficiado en derechos de edificabilidad.
7. Se garantizará la participación de todos los copropietarios evitando el desplazamiento y la gentrificación⁵.
8. Cuando la iniciativa sea privada, podrá ser únicamente por un propietario del área a intervenir. El mismo deberá cumplir con la aceptación de al menos el 51% de los propietarios, o que su propiedad represente al menos el 51% del área a intervenir.
9. Garantizará el beneficio de todos los copropietarios

Art. 127. Efectos del proyecto de reajuste de terrenos

El proyecto modificado en su morfología y estructura predial, una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de reajuste de terrenos es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

1. Determinación de las cesiones o contribuciones urbanísticas gratuitas y el nuevo fraccionamiento, de conformidad con el proyecto de urbanización, cesión de áreas verdes y comunitarias, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
2. Descripción de las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con cada predio aportante, la misma que será protocolizada y registrada en el Registro de la Propiedad de Pedro Moncayo.
3. Otorgamiento de la respectiva escritura pública de reajuste de tierras, en la que se indicarán cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe o integración.
4. transferencia de dominio a la administración o municipal del suelo reservado, por el Plan de Uso y Gestión de Suelo o el plan parcial, para áreas verdes y comunitarias, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos, que hayan sido propuestos en el proyecto
5. El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, de darse, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil.
6. Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales

⁵ Proceso de rehabilitación urbanística y social de una zona urbana deprimida o deteriorada, que provoca un desplazamiento paulatino de los vecinos empobrecidos del barrio por otros de un nivel social y económico más alto.



Art. 128. De la afectación de terrenos por reajuste

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

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Art. 129. Del reparto de cargas en reajuste de terrenos

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones .

Art. 130. Integración inmobiliaria

La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las Unidades de Actuación Urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una Unidad de Actuación Urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Art. 483-485 COOTAD). Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

Art. 131. Cooperación entre participantes

Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y Unidades de Actuación Urbanística que no requieran de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizarán las cesiones de suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

La cooperación entre partícipes tiene como finalidad garantizar que varios propietarios de suelo se pongan de acuerdo para la implementación de la ubicación de áreas verdes en procesos de subdivisión individual que han sido definidos por el planeamiento sin que esto tenga que suponer procesos de plan parcial o unidades de actuación urbanística. Podrá darse en casos:

- Generación de espacios para áreas verdes y comunitarias en manzanas en proceso de desarrollo donde se requieran espacios comunitarios de acceso público para el cumplimiento de los estándares establecidos en el PUGS.
- Integración de bloques constructivos (máximo de cuatro lotes y mínimo dos lotes con un área edificada de ocupación máximo del 75% o de acuerdo con el requerimiento de cada PIT podrá variar en menos este porcentaje).

En el suelo urbano y rural con excepción de suelo rural de conservación y protección y sobre los que se asientan comunas y comunidades ancestrales.

La Cooperación entre partícipes se dará por iniciativa propia y se desarrollará mediante escritura pública para legalización del proceso.

Art. 132. Efectos del proyecto de modificación de la morfología del suelo y la estructura predial.

Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial puede inscribirse en el Registro de la Propiedad y produce los siguientes efectos:



- 1 La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el PUGS del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo o el plan parcial, para áreas verdes y comunitarias, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, infraestructuras y equipamientos públicos.
- 2 El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre partícipes.
- 3 Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía en la transferencia de predios urbanos establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

Art. 133. Instrumentos para regular el mercado de suelo

Establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitan la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

Estos 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 la generación de los bancos de suelo.

Art. 134. Derecho de adquisición preferente

El derecho de adquisición preferente es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

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

Art. 135. Ejercicio del derecho de adquisición preferente

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente Ordenanza. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo inscribirá dicha afectación en el Registro de la Propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compra-venta de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el párrafo anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, el que tendrá treinta días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. En este caso el gobierno autónomo descentralizado municipal tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Art. 136. Efecto de compraventa sin notificación

La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el artículo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además le faculta al órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta. La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.



Art. 137. Declaración de desarrollo y construcción prioritaria

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Pedro Moncayo en el PUGS, sus Planes Complementarios y la normativa que los desarrolla, determinará zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán urbanizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido.

Este plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. En consecuencia se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin perjuicio del impuesto por solar no edificado.

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

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el PUGS de Pedro Moncayo o sus Planes Complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo en el Registro de la Propiedad.

Art. 138. Declaración de zonas especiales de interés social

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o metropolitanos, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus Planes Complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.

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

Art. 139. Anuncio del proyecto de zonas especiales de interés social

El anuncio del proyecto es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de las obras públicas emprendidas por el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación del país donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado al propietario del predio, a la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo y al Registrador de la Propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará de oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, a los propietarios de los predios afectados y al Registrador de la Propiedad.

Art. 140. Afectaciones

Las afectaciones son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el presente PUGS y los instrumentos de planeamiento urbanístico. Se podrán determinar afectaciones por obras



públicas e iniciativas de interés social, y otras que se definan en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el Registro de la Propiedad.

Las afectaciones relacionadas con obra pública que no fueren ejecutadas durante el período de gestión se renovarán con la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación.

Esta afectación será inscrita en el Registro de la Propiedad.

Art. 141. Enajenación de predios afectados

El que enajene terrenos o edificios afectados por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubiere adquirido con el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, éste no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquirente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubiere causado.

Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles al comprador.

Art. 142. Derechos de superficie

El derecho de superficie se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar en suelo de su propiedad, conforme lo establecido en el planeamiento urbanístico actual del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado a escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita u onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derecho habiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se extinguirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regularización prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por el Reglamento de la LOOTUGS y la normativa aplicada en el GAD Municipal; este instrumento podrá ser utilizado en suelos declarados como zona especial de desarrollo económico.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de que se trate.

Art. 143. Bancos de suelo

Son los bienes inmuebles Municipales de dominio privado que serán administrados por el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en el presente PUGS.

El GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo constituirá un banco de suelo, de acuerdo con su capacidad instalada.

Los terrenos que formen parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo puede transferirlos, arrendarlos o constituir sobre ellos otros derechos



reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

Art. 144. Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano.

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

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

Art. 145. Concesión onerosa de derechos

El GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo para garantizar la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, utilizarán la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conceder los derechos descritos anteriormente, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo determinará en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Solo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de usos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos Polígonos de Intervención Urbanística que permita el Plan de Uso y Gestión de Suelo o sus Planes Urbanísticos Complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será inválida.

Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los derechos descritos en este artículo.

Art. 146. Pagos por concesión onerosa de derechos

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo 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.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos solo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soportes necesarios, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para la habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Art. 147. Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho

Se entiende por asentamientos de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico Municipal de cantón Pedro Moncayo 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.

Art. 148. Obligatoriedad de levantamiento de información de asentamiento de hecho

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo realizará un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al ente rector nacional en materia de hábitat y vivienda - MIDUVI, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.

Art. 149. Declaratoria de regularización prioritaria de los asentamientos de hecho

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, determinará zonas que deban ser objeto de un proceso de regularización física y legal de forma prioritaria, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad.

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

La declaratoria de regularización prioritaria implica el inicio del proceso de reconocimiento de derechos o de la tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para la regularización de asentamientos humanos de hecho (en suelo urbano, suelo rural y en terrenos comunitarios). Para tales efectos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo gestionará de forma expedita los trámites y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población, o que se localicen sobre áreas declarada de protección natural o cultural, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados.

Art. 150. Aprobación de los instrumentos de planificación

Una vez que haya sido elaborado un Plan Parcial, un Plan Especial o de una Unidad de Actuación Urbanística, la administración municipal a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, informará de su contenido a los titulares de derechos reales en relación al mismo, para que puedan formular objeciones u observaciones en un plazo de treinta días contados a partir de la notificación. Una vez que sean recogidas tales observaciones y realizadas las modificaciones que tuvieron lugar, el instrumento se pondrá a consideración del Concejo Municipal, que lo aprobará mediante Ordenanza en dos sesiones.

Art. 151. De los equipamientos comunitarios en procesos de desarrollo

En todo proceso de desarrollo se deberá asignar obligatoriamente los porcentajes descritos en el Componente Urbanístico referidos a vivienda, equipamientos, áreas verdes, servicios y vías.

Art. 152. Sobre las Rectificaciones de áreas y linderos

Cuando en un proyecto de habilitación del suelo: fraccionamientos, urbanizaciones, reestructuraciones e integraciones parcelarias los lotes en los fraccionamientos que



contemplan afectaciones como de franjas de protección natural, colectores, redes eléctricas y de agua potable, estas afectaciones deberán ser detalladas con la especificación de áreas y linderos. Proceder de acuerdo a los Artículos establecidos en el COOTAD 481 y 481.1.

Art. 153. Prohibiciones de fraccionamiento y/o urbanización

Se prohíbe el proceso de fraccionamiento y/o urbanización en suelos que presenten al menos una de las siguientes condiciones:

1. Las áreas que presentan exposición a riesgo volcánico, peligrosidad, susceptibilidad a fenómenos de inestabilidad, remoción en masa, inundación de acuerdo con los estudios realizados por la Dirección de Gestión Ambiental, Unidad de Riesgos.
2. Los suelos que tengan protección estricta por condiciones ambientales o arqueológicas de acuerdo con lo establecido por las entidades competentes, en casos de excepción se otorgarán permisos de edificación si se tiene consentimiento previo del ente rector de la materia.
3. Los predios sujetos a servidumbre por líneas de transmisión eléctricas, podrán subdividirse respetando las áreas de protección respectivas.
4. Derecho de vía de aquellas clasificadas dentro de la jerarquía 1 y 2 que corresponden a vías estatales, intercantonales e interparroquiales.
5. Área de protección de quebradas, ríos, canales de riego y líneas de conducción de agua potable.
6. El propósito principal de esta zonificación es controlar y reducir el crecimiento poblacional en áreas de todo tipo de amenaza y riesgo y prohibir la implantación de los proyectos habitacionales con una densidad bruta mayor a 60 habitantes y los nuevos fraccionamientos de los predios.

Estas disposiciones se aplicarán en los sectores urbanos consolidados con proyectos, construcciones y fraccionamientos aprobados por la municipalidad en los años anteriores a la vigencia de la disposición general (COOTAD). Adicionalmente por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas. El incumplimiento de esta disposición será causal de remoción inmediata de la autoridad que ha concedido la autorización o que no ha tomado las medidas de prevención necesarias para evitar los asentamientos, sin perjuicio de las acciones penales que se lleguen a determinar. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales, deberán expedir las ordenanzas que establezcan los parámetros y las zonas dentro de las cuales no se procederá con la autorización ni regularización de asentamientos humanos.

Art. 154. Anuncio de proyecto y congelamiento de avalúos

Cuando por una eminente intervención Municipal o del Estado Central en un área determinada de suelo, ya sea por cambio de usos y ocupación de suelo, por implantación de un proyecto urbano, por un nuevo proyecto vial y otros similares, que generen expectativas que deriven en prácticas de especulación de suelo. El proyecto en su análisis de factibilidad establecerá el valor de las afectaciones y o expropiación en base al valor de la propiedad establecido mediante Ordenanza Municipal para su vigencia en el bienio correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Art. 447 del COOTAD.

Las autoridades judiciales y administrativas tomarán este valor como referencial para el pago del precio de expropiación y en ningún caso aceptarán el precio que el mercado ha impuesto al inmueble al momento de la expropiación si genera especulación.



Art. 155. Habilitación del suelo

La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme lo establecido en el PUGS. 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. Se deberá gestionar en el GAD Municipal del Cantón Pedro Moncayo conforme a la normativa legal vigente.

Art. 156. Condiciones para la habilitación del suelo para edificación

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo. La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en el PUGS y en sus instrumentos complementarios.

Art. 157. Permiso de edificación

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones 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 subclasificación de suelo.

En el suelo urbano, los propietarios edificarán sus lotes siempre que estos tengan la superficie mínima exigida, tengan atribuida edificabilidad por el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios y se haya completado la urbanización o esta se complete simultáneamente con la edificación.

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo. En la autorización de obras de edificación se fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie y complejidad de las obras y nunca inferior a dos años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso, el mismo que será notificado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses.

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

Art. 158 Del control de la habitabilidad

Mientras dure la construcción, la Comisaría de Construcciones del Municipio de Pedro Moncayo deberá ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime a la dependencia 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 Catastro Municipal y en el Registro de la Propiedad.

Art. 159. Conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones patrimoniales.

Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa de la Dirección de



Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo.

La Comisaría de Construcciones del Municipio de Pedro Moncayo deberá ejercer el control respecto a la rehabilitación y mejora de la edificación.

Art. 160. Incumplimiento del deber de conservar y situación de ruina

La obsolescencia y/o la ruina de un edificio, construcción o instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amenace derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

1. Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.
2. Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo procederá a la enajenación forzosa del inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble. En el caso de inmuebles protegidos de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requerirá informe favorable previo del ente nacional de conservación patrimonial, INPC.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegidos o considerados como patrimoniales, será declarado por la administración municipal a cargo de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al propietario. Esta declaración conllevará una orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Art. 161. Delegación de informes

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo podrá delegar a entidades colaboradoras, profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, la elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativas de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la normativa vigente. No podrán elaborar dichos informes aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios Municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alertados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el Concejo Municipal mediante ordenanzas.

Art. 162. Sistema vial

Para el Sistema Vial Urbano se establece la siguiente estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la



relación con las actividades de la población. El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclo vías; y, Escalinatas, cuyas especificaciones mínimas se establecen en el cuadro que se detalla a continuación:

TIPO DE VÍAS	Nº CARRILES DE SENTIDO POR	PARTERRE m.	ACERA m.	CARRIL DE ESTACIONAM. m.	LONG. MÁXIMA m.	ANCHO TOTAL DE LA VÍA m	
EXPRESAS	3 y 4	4; 1,50	4	---	---		
ARTERIAL	2 y 4	4; 1,50	4	---	3.000	30,00 A 50.00	
COLECTORA:	A	2	2,60; 1,50	2,50	2	450	22
	B*	2	OPC/1.20	2,40	2	---	19
	C	2	---	2,60	2,40	2.500	14
LOCAL:	A**	2	---	1,60	---	240	12
	B*	2	---	1,60	---	120	11
	C	1	---	1,50	---	120	10
	D*	1	---	1,50	---	100	9.5
	E*	---	---	1,50	---	100	9
	F*	---	---	1,50	---	100	7.5
PEATONAL:	A	---	---	---	---	60	6
	B*	---	---	---	---	50	3
ESCALINATAS	---	---	---	---	---	3	
CICLOVÍA	---	---	---	---	---	1.8	

* SOLO PARA VÍAS EXISTENTES

** PARA VÍAS DE MAYOR LONGITUD, SU ANCHO Y CARACTERÍSTICAS LO DETERMINA LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.

NOTA: EN ÁREAS HISTÓRICAS SE NORMALIZARÁ LA CALZADA ENTRE 4.80 m y 6.00 m. COMO MÍNIMO Y LAS VEREDAS SERÁN DE ANCHO VARIABLE, ARBORIZADAS Y CON MOBILIARIO URBANO QUE CARACTERICE AL SECTOR.

Nota "ESTABLECERÁ LOS ANCHOS DE VÍAS Y SE DETERMINARÁ DE MANERA PRIORITARIA DE ACUERDO A LOS PARÁMETROS ESTABLECIDOS EN LA ORDENANZA DEL PLAN FÍSICO VIGENTE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO"

DERECHO DE VÍAS				
NOMBRE DE LA VÍA	TIPO DE VÍA	DERECHO DE VÍA DESDE EJE (2)	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN (3)	
* Panamericana E28B	Expresa	25 m.	5 m.	
* Tabacundo _ Parroquias	Expresa	25 m.	5 m.	
* Carretera Actual Tabacundo - La Esperanza	Arterial	10 m.	0 m.	
* Nueva Panamericana (proyecto)	Expresa	25 m.	5 m.	
* Carretera de Acceso a Parroquias	Arterial	10 m.	-	
* Línea Férrea	Férrea	15 m.	15 m.	
NOTA: El derecho de vía será considerado de acuerdo a las normas establecidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas				

Toda habilitación del suelo contemplará un sistema vial de uso público. Este sistema se sujetará a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, referidos a especificaciones mínimas de vías y a las normas establecidas en el planeamiento y áreas de protección especial.



La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial de Pedro Moncayo diseñará la estructura vial en el Área Urbana y Rural:

- Red de vías expresas,
- Arteriales,
- Colectoras,
- Locales,
- Peatonales,
- Ciclo vías y
- Escalinatas

Para este propósito utilizará los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos en esta Ordenanza.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de este instrumento jurídico, y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, previa aprobación de la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial.

Se acatará la normativa para el suelo de protección, como también los derechos de vía correspondientes, determinados por el ente rector, Ministerio de Transporte y Obras Públicas El diseño y construcción de las vías. Se regirá por las disposiciones del PUGS, las del Código de Arquitectura y Urbanismo, y las normas emitidas por el MTOP 2003.

Art. 163. Vías de primer y segundo orden

Las vías se clasifican de acuerdo con su función, como integrantes de las redes Primaria, Secundaria y Terciaria.

Red Vial Primaria (Vías Estatales - Expresas).

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

Características Funcionales:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
- Permiten conectarse con el sistema de vías suburbanas.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan al tráfico directo del local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
- Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

Red Vial Primaria (Vía Arterial Principal)

Composición: E28B eje vinculante

Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, 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 suburbanos (rurales) proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional.



- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos

Red Vial Arterial Secundaria

Composición: Está integrada por Vías Arteriales Urbanas y Rurales (Primer orden)
Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.

Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

Red Vial Secundaria (vía colectora)

Composición: Está integrada por Vías Colectoras Urbanas y Rurales (Segundo orden)
Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias 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).

Características Funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario.
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

Red Vial Terciaria (vía local)

Composición: Está integrada por las calles de acceso o servicio local, pasajes y las calles peatonales. Pertenecen a esta Red todas las calles de la Ciudad que no integran las redes Primaria o Secundaria.

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 m. para conectarse con una vía colectora.

Características Funcionales:

- Se conectan solamente con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.

Vías Peatonales.

Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento.

El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m. Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

1. Dimensiones. Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1.60 m.

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 2,050 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)

Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0.80 m. y 2,050 m. de altura separado más de 0.15 m. de un plano lateral.

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. 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 mm.

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 m. de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

Escalinatas.

Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

Características.

- El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.
- El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía.
- El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 20 m.
- 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 m.

Art. 164. Espacios verdes y áreas para equipamiento comunal

Todo fraccionamiento o habilitación del suelo contemplará áreas para espacios verdes y para equipamiento comunal. La superficie y características se determinarán en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contempladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El área verde no será inferior al 15% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas, taludes y/o zonas pantanosas, no podrán ser calculadas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:2. En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes superiores a treinta grados, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente aterrazadas y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio del cantón Pedro Moncayo.

La altura de los muros de cerramientos de los lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.80 m pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura máxima permitida: cerca viva o enrejado que permita transparencia, permitiéndose exclusivamente ingreso peatonal. Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos, quebradas, líneas de alta tensión, derechos de vías, autopistas, acueductos, canales abiertos; y, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio y siempre que sean incorporadas y utilizables no se exigirá áreas verdes adicionales y serán transferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo. Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano técnico - administrativo competente.

Los estándares urbanísticos de referencia que se tomarán en cuenta para calcular la necesidad de suelo para espacios públicos, equipamientos y vialidad, resultan de lo establecido dentro



del COOTAD Art. 424, donde señala entre otros aspectos que, de acuerdo a lo establecido por la planificación Municipal, se entregará como mínimo el 15% calculado del área útil del predio a urbanizar destinado para áreas verdes y equipamiento comunitario.

Art. 165. Excepciones para áreas verdes o de equipamiento comunal

No se exigirá el establecimiento de áreas comunitarias en los siguientes casos:

1. Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes,
2. Cuando el quince por ciento del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente.
3. Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, Ministerio de Transporte y Obras Públicas o Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha.
4. En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.
5. En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previstos en el Art.471 del COOTAD se exceptúa la entrega de áreas verdes, considerando que dichos predios no se subdividen con fines urbanísticos sino más bien con fines agro productivos.
6. No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, Ministerio de Transporte y Obras Públicas o el Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial de Pichincha, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, acueductos, canales abiertos, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

Art. 166. Redes de infraestructura para proyectos de urbanización y subdivisión del suelo urbano

Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y urbanizable, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, establecidas por los organismos competentes, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y someterse a la aprobación previa de éstos. El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado. En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías empedradas. "Las franjas de protección de líneas de alta tensión se constituirán obligatoriamente en vías, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan". Las empresas de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica no podrán dar servicio ni factibilidad de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o de expansión urbana o en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

Art. 167. Lotes: tolerancia, relación frente fondo y otros.

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. En el caso de fraccionamientos, se permitirá la tolerancia de un lote por cada diez que no cumpla con el área mínima.

Los lotes tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 10% menos en la superficie y el frente de los lotes de acuerdo a la tabla que determina el lote mínimo, en un máximo del 15% de la totalidad



de los lotes proyectados en urbanizaciones. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia (10%) en el 50% de los lotes.

En urbanización nueva los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes. En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

Los lotes urbanos tendrán una relación máxima 1:3 o 3:1 (frente – fondo), y en lo rural con frente mínimo de 15m al pasaje, calle o avenida, cuya relación entre su frente y su fondo será como máximo 1:4 o 4:1"su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. No se aceptará esta relación en lotes de terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30 grados.

Art. 168. Plazos para las obras de infraestructura en divisiones

Las obras de infraestructura se ejecutarán en base al cronograma valorado dentro de un plazo máximo de 2 años por sí mismos o con el soporte de las entidades públicas correspondientes, a través de convenios legalmente establecidos, tal como ocurre en el caso de la provisión de sistemas de energía eléctrica.

Excepciones: se exceptúa de las obras de infraestructura en los casos de herencia o donación de padres a hijos y/o hasta segundo grado de consanguinidad debidamente justificados, cumpliendo con los requisitos de factibilidad de servicios básicos.

Art. 169. Casos especiales de fraccionamientos

Los fraccionamientos promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda de modo directo o en asocio con otras entidades públicas y privadas, de ejecución integral o progresiva, podrán proponer modificaciones a las normas de la zonificación del sector o cambios en la forma de implantación de las edificaciones, cuando existan razones técnicas justificadas y validarlas previo informe técnico favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial Municipal.

Cuando se trate de urbanizaciones de carácter progresivo, los plazos de ejecución de las obras requeridas para la habilitación total del asentamiento se podrán extender hasta un máximo de diez años siempre que se presenten los justificativos sociales, económicos y técnicos correspondientes, así como un cronograma de ejecución y entrega de las obras.

Art. 170. Proyectos de aprovechamiento en territorio rural

Dentro de áreas asignadas para el aprovechamiento de recursos naturales en el territorio rural del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente a la producción agro-industrial, al comercio, a servicios vinculados al turismo; sedes de clubes sociales, deportivos o culturales y equipamientos para la educación, cultura, salud y bienestar social (excluyendo programas de vivienda). Tales proyectos especiales cumplirán las siguientes condiciones:

- Forma de ocupación: aislada
- Retiro frontal: 5 m.
- Retiros laterales y posterior: 5m
- Porcentaje de ocupación del suelo en planta baja 20%.
- Porcentaje de ocupación del suelo total : 40%
- Altura de edificación: 6 m (2 pisos)



La provisión de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado será responsabilidad de los promotores de tales proyectos especiales, siempre que cuenten con la aprobación previa de la EP EMASA-PM, o por las Juntas administradoras del agua abalizadas por la misma Empresa Municipal.

Los predios resultantes del desarrollo de un proyecto urbanístico especial no podrán ser subdivididos y necesariamente tendrán que someterse al marco legal de la propiedad horizontal para su ulterior desarrollo.

En los casos en situaciones especiales de proyecto comunitarios donde el suelo no es suficiente, la Dirección de gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará los retiros la altura de edificación y el uso de suelo.

Art. 171. Vivienda de interés social

La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza o vulnerabilidad y los pueblos indígenas, afroecuatorianos y montubios. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social así como los parámetros y procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para habilitar a la edificación, primordialmente los sistemas públicos de soporte, con acceso a transporte público, y promoverán la integración socio-espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades ajustándose a la nueva práctica de planificación urbanística post pandemia COVID-19.

Art. 172. Procedimientos Administrativos para la implementación de vivienda de interés social.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo expedirá Ordenanzas para la realización de diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyan el otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social.

Art. 173. Acceso al suelo para vivienda de interés social

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con su planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

En el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, el Plan de Uso y Gestión de Suelo establecerá las actuaciones privadas de urbanización de suelo para uso residencial, y el destino para vivienda social del diez por ciento de dichas actuaciones.

Art. 174. Producción social del hábitat

La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción de hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria o grupos de población organizada sin fines de lucro, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público o privado.

El GAD Municipal de Pedro Moncayo apoyará e incentivará la producción social del hábitat para facilitar el acceso a suelo, financiación, crédito y asistencia técnica, además de



incentivos tributarios. Para ello, elaborará normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

CAPÍTULO V: DE LOS PERMISOS Y REGULACIONES

Art. 175. Generalidades

El permiso es un acto administrativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Moncayo, que a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, permite la habilitación del suelo. Es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, 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.

La 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pedro Moncayo, conforme a las leyes de ejercicio profesional correspondientes.

Todos los profesionales que soliciten el permiso para ejecutar cualquier actividad de planificación se sujetarán a la responsabilidad absoluta que recae sobre él, al firmar los documentos. Art. 1937 del Código Civil y conforme al Art. 214 de esta Ordenanza.

Art. 176. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo IPRUS

El Municipio de Pedro Moncayo, a través de la Dirección de Planificación Territorial, emitirá el Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo IPRUS que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie, áreas construidas, especificaciones para el fraccionamiento del suelo (lote y frente mínimos), afectaciones existentes (por vías, áreas de protección de ríos, esteros, quebradas y otras), las especificaciones para la construcción (altura máxima, área libre mínima), retiros, usos, factibilidad de servicio y demás regulaciones pertinentes a cada caso específico.

Art. 177. Emisión del IPRUS

El Informe Predial de Regulación del Suelo se entregará en el término de tres (3) días a partir de su solicitud. Tendrá validez durante todo el periodo de vigencia del PUGS. El Concejo Municipal determinará el periodo de caducidad.

Para su obtención, se deberá adjuntar la siguiente documentación:

1. Formulario de IPRUS
2. Copia de la carta de pago del impuesto predial anual, actualizada.
3. Copia de la escritura.

Art. 178. Clases de permiso

Los permisos que concede el Municipio de Pedro Moncayo son los siguientes:



1. **Permiso para habilitación del suelo.**- Es la autorización para ejecutar las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso en un predio, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan.
En caso de urbanizaciones, el Alcalde o Alcaldesa otorgará ese permiso mediante resolución del Concejo Municipal, previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial; en caso de fraccionamientos por segunda vez estos se podrán realizar después de 5 años en esta situación para subdivisiones menores a 10 lotes de 200m² en lo urbano y 500m² en lo rural la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial será quien otorga el permiso correspondiente cumpliendo todos los requerimientos, pasados los 10 lotes la facultad de aprobar le corresponde al Concejo Municipal.
2. **Permiso para edificar.** Los permisos para edificar los concederá la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial bajo las siguientes modalidades:
 - **Trabajos varios.** Permiso para ejecutar obras nuevas, de ampliación o intervención en edificaciones existentes que tengan hasta 40m²; 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, cuyo costo no exceda de USD \$ 5.000,00 dólares.
 - **Edificación.** Autorización para ejecutar obras de construcción nueva, reconstrucción, remodelación y/o ampliación en un área superior a 40m², previo informe de aprobación de planos.
3. **Permiso de habitabilidad.** Autorización que concede la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, para que una construcción entre en servicio cuando su ejecución haya finalizado conforme al permiso de edificación otorgado previo informe favorable en la inspección final, por parte de Fiscalización y/o técnico de Control Urbano.
4. **Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal.** Permiso otorgado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial que autoriza la enajenación individual de las unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos que existan en un predio, conforme a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. Asignación de nuevos predios a las unidades constructivas individualizadas que serán incluidas en el Sistema Catastral Municipal.

El Certificado de Conformidad de la Declaratoria bajo el Régimen de Propiedad Horizontal es el informe favorable extendido por el GAD Municipal de Pedro Moncayo en el que se hace constar el cumplimiento de las normas administrativas y reglas técnicas previstas para el proyecto técnico, de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento de aplicación.

5. **Permiso para ocupación temporal de acera o calzada.** Permiso que otorga la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial que está orientado a la utilización de un espacio o vía pública durante el proceso de construcción, cuando las restricciones del frente del lote o la magnitud de la obra lo justifican.



Art. 179. Procedimiento de los permisos

Para la concesión de los permisos se requiere la solicitud respectiva específica por parte del o la interesada, el pago de tasas administrativas, la misma que se presentará con toda la documentación necesaria conforme a la naturaleza del permiso solicitado. Efectuadas las revisiones y elaborados los informes técnicos por parte del departamento respectivo, se emitirá la certificación o permiso requerido.

Se adjuntará a todo documento los deberes de los propietarios del suelo urbano y rural mencionado en los Art. 53-54 de esta Ordenanza.

Art. 180. Procedimiento para el permiso de urbanización

El permiso para urbanizar precisa de informes previos:

1. Informe Básico
2. Aprobación del anteproyecto, y
3. Aprobación del proyecto definitivo.

Para todo este procedimiento se deberá contemplar la existencia de las obras de Infraestructura para la aprobación de Urbanizaciones.

Los proyectos de urbanizaciones deberán estar en sectores consolidados, a fin de que los urbanizadores garanticen a los futuros propietarios las redes de infraestructura y obras viales; y sobre todo para que el crecimiento de la ciudad se vaya orientando desde el centro de la ciudad hacia las afueras de ésta. Este informe será dado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial previa inspección al sitio. De no cumplir con este inciso se negará el permiso para urbanizar.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano.

1. Para el otorgamiento del informe básico, el interesado, presentará en la Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial, la siguiente documentación en forma digital:

- Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su representante legal y del arquitecto proyectista.
Plano topográfico georreferenciado del predio en escala 1: 1.000, en el que consten: la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, etc. (Para la georreferenciación se deberá utilizar 2 puntos de coordenadas adquiridos mediante trámite de actualización de datos en la Dirección de Gestión Avalúos y Catastros.).
- Características generales del proyecto.
- Copia de las escrituras del terreno debidamente registradas.

2. El informe de aprobación del anteproyecto se emitirá previa presentación de la siguiente documentación en formato digital:

- Solicitud al Alcalde o Alcaldesa, en el formulario correspondiente.
- Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo IPRUS
- Plano topográfico georreferenciado del predio (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico), en escala 1:1000 o 1:500, con la ubicación del sistema vial existente, ríos, quebradas y más elementos de afectación.
- Informe básico.
- Planos de perfiles de rasantes de calles.



- De existir ríos, o quebradas, Informe de la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros en relación al área de afectación del borde superior de esos elementos.
- Anteproyecto en escala 1:1000 o 1: 500, con la delimitación del predio, especificación de colindantes:
 - Diseño vial integrado a la red existente o proyectada.
 - División de lotes.
 - Equipamiento comunitario y áreas verdes (conforme establece el Art. 424 del COOTAD).
 - Cortes del terreno para establecer pendientes.
 - Cuadro de datos con la superficie y porcentajes de los elementos previstos en el predio a urbanizar (áreas útiles, de vías y aceras, de afectación, de protección, de equipamientos, densidades bruta y neta, listado de lotes numerados, sus frentes y superficies).
 - Una copia se devolverá al interesado una vez aprobado el proyecto con el informe respectivo; la otra copia se mantendrá en los archivos Municipales de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.
 - Pago de Tasas administrativas
- Tarjeta de identificación, con la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del propietario o promotor y del arquitecto responsable del proyecto.

El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

3. Para la aprobación del proyecto definitivo de urbanización, se presentará a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial lo siguiente:

- Solicitud en el formulario existente, firmada por el propietario o promotor y arquitecto responsable.
- Escritura y certificado actualizado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- Informe Predial de Regulación del Suelo
- Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
 - Memoria técnica gráfica del proyecto que incluya antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otros estudios especiales de ser requeridos (conforme establece el Art. 424 del COOTAD).
- Informes y planos aprobados de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
- Garantías que se otorgarán para asegurar la ejecución de las obras.
- Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud.
- Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.
- Para los proyectos urbanísticos en zonas especiales residenciales, en zona rural o en sectores donde no haya servicio de infraestructura sanitaria, el Urbanizador ó propietario deberá presentar planos y los proyectos de dotación de agua potable y alcantarillado con la previsión de una planta de tratamiento de aguas residuales, la cual será ejecutada por el Urbanizador y/o Propietario.
- Informe favorable del estudio ambiental y urbano.
- Seis copias impresas del proyecto de urbanización, escala uno a mil, conteniendo:
 - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será uno a cinco mil con coordenadas georreferenciadas (se utilizarán los puntos de control horizontal adquiridos para el otorgamiento del informe básico).
 - Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.



- Diseño vial integrado al sistema existente, basado en un estudio de tráfico.
- División en lotes producto del diseño urbano. En el plano urbanístico, las manzanas y lotes deben ser numerados empezando por el norte y hacia la derecha (siguiendo las manecillas del reloj) y acotado en los dos sentidos; en lotes irregulares acotado será en todos sus lados.
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.
- Cuadro de datos con superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, áreas de afectación, de protección, comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.
- Cronograma valorado de obras, el cual deberá cumplirse a cabalidad para la devolución de las garantías; y,
- Tarjeta de identificación con la clave catastral, ubicación, registro y firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/ o representantes legales.
- Pago de tasas administrativas

En cada uno de los planos, irá la tarjeta de identificación y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y demás profesionales adscritos al proyecto, con su respectivo registro profesional y registro municipal y, del propietario con el número de cédula correspondiente y/o de los representantes legales.

En proyectos de urbanización que supongan más de 10.000m² de construcción, más de 30.000m² de habilitación de suelo, que correspondan a las tipologías residencial, comercial y de servicios de jerarquía urbana, industrial I3 e I4, o de equipamiento urbano, se requerirá adicionalmente un estudio ambiental en el que se identifiquen los posibles impactos negativos que el proyecto puede generar y las alternativas de mitigación; el informe de compatibilidad con otros usos existentes en el área de influencia del proyecto, durante su construcción u operación. Todo proyecto deberá respetar el ecosistema en el que se están proyectando.

Toda la documentación requerida para la aprobación de los proyectos se entregará en formato digital para su análisis y revisión. Una vez revisados y aprobados los proyectos se entregará a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial la documentación en físico, para su sellado y aprobación.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial elaborará el informe técnico y la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros el informe de recepción física y documental de las áreas verdes y comunitarias que entregan los urbanizadores al GAD Municipal de Pedro Moncayo. Sobre estas bases, la Procuraduría Síndica Municipal elaborará la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunitarias y emitirá el informe legal favorable de la urbanización para resolución y dictamen de la Alcaldía Municipal.

Art. 181. Protocolización de la resolución de las urbanizaciones

Una vez que la Alcaldía haya aprobado la urbanización, la Secretaría General archivará la documentación y una copia del plano aprobado, y distribuirá las restantes copias a las Direcciones de Gestión de: Planificación, Avalúos y Catastros, Procuraduría Síndica, Registrador de la Propiedad y, al promotor de la obra o sus propietarios.

La Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros establecerá el avalúo de los predios a urbanizarse y determinará el costo de las garantías por las obras de infraestructura, las



cuales deben ser rendidas previo al despacho del trámite de aprobación de la urbanización, bajo responsabilidad de la Procuraduría Síndica.

La resolución administrativa se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Una vez inscrita, será la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas e instalaciones públicas y comunales a favor del Municipio, las cuales no podrán enajenarse.

El urbanizador entregará en la Procuraduría cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para el archivo del GADM-PM.

Art. 182. Cancelación de las garantías de obras de las urbanizaciones

Para la cancelación de las garantías de ejecución de las obras de urbanización se suscribirá el acta de entrega recepción de las obras ejecutadas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, previo informe de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

También se podrá hacer un levantamiento parcial de garantías previo la presentación de informes respectivos por parte de las direcciones correspondientes.

CAPÍTULO VI: DE LOS FRACCIONAMIENTOS

Art. 183. Fraccionamiento urbano y rural del suelo

Definiciones.

El fraccionamiento, la partición o la subdivisión son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial de Unidades de Actuación Urbanística. En el caso que se haga sin una Unidad de Actuación Urbanística se aplicará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Sobre el fraccionamiento. “El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante la normativa legal vigente.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada” (Art. 470 COOTAD).

Potestad de Partición Administrativa. “Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa”. Siguiendo el procedimiento y reglas establecidas en el Art. 486 COOTAD.

En el caso de partición judicial de inmuebles. Los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo



la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición. En la que se señalará también el lote mínimo establecido en cada zona dentro del PUGS, esto para garantizar el adecuado ordenamiento territorial del sector en el que se ubique el bien.

Fraccionamiento urbano. – Consiste el proceso de división en suelo urbano de un terreno hasta diez lotes con frente a una vía pública más las áreas verdes y vías de ser el caso correspondiente al quince por ciento (15%), del área útil del terreno, mismo que será considerado como lote municipal destinado para áreas verdes y comunitarias.

En suelo urbano los fraccionamientos pueden ser: con ejecución de obras viales y de infraestructura; sin obras viales y de infraestructura y en predios inventariados con condiciones específicas.

Todo proyecto de fraccionamiento en suelo urbano deberá proveerse de servicios básicos, y el tipo de calzada de ser requerido será definido por la Dirección de Planificación Territorial.

Se exigirá la presentación del cronograma valorado de las obras a ejecutarse por parte del proyectista en los términos previstos en esta Ordenanza.

En caso de fraccionamientos con vía interna, el propietario presentará la Propuesta Urbanística a nivel de Anteproyecto, el mismo que se constituirá en un documento habilitante, para elaborar y tramitar la Aprobación del Proyecto Hidrosanitario en la EP EMASA-PM. El Proyecto Hidrosanitario aprobado se adjuntará para la aprobación del Proyecto Definitivo del fraccionamiento.

Art. 184. Requisitos para subdivisiones

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá permisos para subdividir o reestructurar un predio, en base a informes técnicos y legales que se sustentarán en la siguiente documentación:

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos, los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en los arts. 53-54 de esta Ordenanza.

1. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, por parte de los propietarios del predio o su representante legal.
2. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
3. Copia debidamente notariada de la escritura pública de transferencia de dominio, inscrita en el Registro de la Propiedad.
4. Certificado de Gravámenes (actualizado) otorgado por el Registro de la Propiedad.
5. Certificado de factibilidad de servicios otorgado por la EP EMASA PM y/o Juntas Administradoras de Agua Potable.
6. Copia del comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.
7. Pago de Tasas Administrativas.
8. En caso de particiones que se originen a efecto de sucesión por causa de muerte, se requerirá sentencia o acta notarial de posesión efectiva, inscrita en el Registro de la Propiedad.
9. En caso de particiones judiciales, se adjuntará copia certificada de la demanda, con su respectivo auto de calificación.
10. Seis copias de planos de subdivisión o reestructuración parcelaria, en escalas adecuadas, elaboradas sobre el plano topográfico actualizado, firmados por el propietario del inmueble o su representante legal, conjuntamente con el arquitecto responsable de los mismos, que contengan:
 - Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones con especificación de número de pisos y tipos de cubierta, líneas de alta tensión, , , acueductos, afectaciones viales, acequias, canales, ríos y quebradas.
 - Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas y ríos, en escala opcional que permita apreciar en detalle el objeto.
 - Cuadro de datos con las superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir área útil, áreas de vías, calzada y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal



(equipamiento y área verde), y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie.

- Cronograma valorado de las obras de infraestructura si se proyectan calles o pasajes;
- 11. De existir afectaciones o bordes de ríos y/o quebradas, informe previo de la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros en el que se establezca el límite superior de quebrada.
- 12. En caso de reestructuración parcelaria, la documentación de aquellos lotes involucrados, sin perjuicio de que sea impuesta por el Gobierno Municipal previa notificación a los propietarios.

Art. 185. Trámite de subdivisiones

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones y las recomendaciones correspondientes.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

En base del informe técnico, Procuraduría Síndica, se encargará del trámite jurídico administrativo, elaborará el respectivo informe legal en el término de 5 días, y de ser el caso redactará la minuta de transferencia de las áreas comunitarias a favor del GAD Municipal.

Amparada en los informes técnico-jurídico favorables, el/la Alcalde/sa del Cantón, autorizará el fraccionamiento del inmueble, mediante los formularios de subdivisión que para el efecto deberán contener todos los datos técnicos de los lotes de terrenos fraccionados a consecuencia de la subdivisión.

Los proyectos de subdivisión de lotes dentro de la zona urbana, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El profesional responsable de la subdivisión construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Art. 186. Procedencia de las subdivisiones

Para el fraccionamiento de inmuebles que tengan como finalidad la enajenación de los lotes de terreno fraccionados, dichos lotes deberán cumplir con las superficies establecidas en la zonificación del PUGS para el sector (Art. 21 Formas de Ocupación del suelo de esta ordenanza).

Art. 187. Casos de subdivisión Urbano y Rural

Se prevé excepciones al fraccionamiento urbano y rural en los siguientes casos:

- Proyectos de vivienda de interés social (MIDUVI)
- Adulto Mayor
- Particiones judiciales y extrajudiciales
- Participación hereditaria, donación o venta siempre y cuando no se destine para Lotización y/o Urbanización.
- Posesión del predio por más de 5 años
- Por enfermedad catastrófica
- Jefatura de hogar (hombre/mujer)
- Discapacidad mínima del 40% (intelectual) y/o mínima del 60% (física), con la presentación del carnet del CONADIS o una certificación del Ministerio de Salud.
- Terrenos esquineros que conforman una "y", por sus condiciones físicas. El tamaño del lote mínimo para fraccionamientos es de 75m², y será aprobado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.



Art. 188. Urbanizaciones (Fraccionamientos del suelo urbano)

Definiciones.

La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados. Esto es multiplicar el área del lote mínimo por diez. Deberá ser dotada de infraestructura de servicios básicos y acceso, que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión.

Art. 189. Área útil para el porcentaje del área verde fraccionada

Para el cálculo del porcentaje de las áreas verdes y comunitarias que obligatoriamente debe dejarse a favor de la Municipalidad, se entenderá por área útil, la superficie de terreno que se va a transferir, sin considerar el área que se reserva el propietario, así como también los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y sus áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica.

De conformidad con el Art. 97 de la presente Ordenanza, se establece que el porcentaje para áreas verdes o comunitarias no será menor al 15%, lo cual debe adecuarse a lo que establece el Art. 424 del COOTAD reformado en la Ley de Tierras Rurales.

“DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA.- El inciso primero del artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización reformese en el siguiente sentido:

Art. 424.- Porcentaje de área verde, comunitaria y vías.- En la división del suelo para fraccionamiento y reestructuración urbana, a criterio técnico de la municipalidad se entregará por una sola vez como mínimo el quince por ciento y máximo veinte y cinco por ciento calculado del área útil del terreno en calidad de áreas verdes y comunitarias, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, destinado exclusivamente para áreas verdes por lo menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada.

Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se dividan con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización o lotización”.

Art. 190. Contribución de áreas verdes o comunitarias por subdivisión

En concordancia con lo establecido en el artículo 97 de esta Ordenanza, cuando se trate de subdivisiones de un área igual o mayor de 3.000m², el 15% obligatoriamente se lo entregará en terreno para área de equipamiento urbano y se lo computará del área a transferirse.

En caso de sucesivas desmembraciones hasta un máximo de 10 lotes, la ubicación del área de equipamiento urbano deberá ser contigua a las anteriores, conformando un solo cuerpo y conectada por lo menos a una vía pública.

Art. 191. Fraccionamiento agrícola

Definiciones.

Se considera fraccionamiento agrícola, el que se ejecuta en terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, terrenos que superan el 30% de inclinación y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles, de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola.

Ordinariamente se permite el fraccionamiento agrícola en un máximo de diez lotes resultantes, y el Concejo Municipal podrá autorizar un mayor aprovechamiento en más lotes, previo el reparto de cargas y beneficios, o concesión onerosa de derechos.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a lo establecido en el artículo 471 del COOTAD.



Art. 192. Lote mínimo de fraccionamiento agrícola

En concordancia con el artículo 36 de esta Ordenanza, el lote mínimo de fraccionamiento en el área rural de producción agrícola será de acuerdo a los PITs: PIT 1 - Área de producción agropecuaria de manejo comunitario – asociativo lote mínimo: (2.500m²)

PIT 2 - Área agroindustrial florícola intensiva, y/o agropecuaria comunitaria - asociativa, unidades productivas medianas. Lote mínimo: (5.000m²)

PIT 3 - Área agroindustrial florícola extensiva, unidades productivas grandes. Lote mínimo: (1.5ha)

PIT 4 - Área agroindustrial florícola extensiva, unidades productivas pequeñas. Lote mínimo: (1.500m²)

PIT 5 - Área de producción agropecuaria de manejo comunitario – asociativo. Lote mínimo: (1.5ha)

PIT 6 –A – Industrial de alto impacto (Parroquia Tocachi). Lote mínimo: 5.000m² edificación de 3 pisos – baja y media densidad.

PIT 6-B- ÁREA INDUSTRIAL MEDIANO Y BAJO IMPACTO (Parroquia Malchinguí) Lote mínimo de 500m² edificación 3 pisos – baja densidad.

PIT 7- Área de aprovechamiento forestal. Con Limitaciones fuertes. Lote mínimo (2ha)

PIT 8 - Área de aprovechamiento forestal. Lote mínimo: (2.5 ha.)

En casos especiales en el suelo de producción, donde no exista la provisión de agua de riego, los predios se podrían dividir POR UNA SOLA VEZ, hasta 500m² (mínimo), con proyección habitacional, siempre y cuando la autoridad Agraria Nacional (MAG), autorice el cambio del uso de suelo, y el promotor del fraccionamiento o su propietario, depositen en el GAD Municipal la garantía física y/o económica equivalente al costo de implementación de las infraestructuras y servicios básicos (agua potable, alcantarillado y energía eléctrica) y de la habilitación de vías mínimo empedradas. Para esto se debe seguir los procedimientos previstos por el MAG –MAE en el marco del artículo 6 de la LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES y de los Acuerdos Ministeriales números 214, 221 281 del MAG, en caso de donación, herencia o venta el lote mínimo se podrá ajustar a un porcentaje menor hasta el 10%

En fraccionamientos de 1 a 10 lotes de 500m de suelo agrícola estos serán aprobadas directamente por el GAD Municipal en concordancia con la respuesta (*) dada por el ente rector (MAG) a las consultas realizadas por el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo. Cuando supere este número, la aprobación se sujetará a los lineamientos emitidos por la autoridad Agraria Nacional. Acuerdo Ministerial 214,221 (MAG)

(*) Oficio Nro. MAG –DDPICHINCHA-2021-0694-0 Quito, D.M., 03 de agosto de 2021

Respecto a las adjudicaciones adquiridas por posesión agraria de cinco años y las adjudicaciones de tierras comunitarias de conformidad al Art. 109 de la Ley de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales no requieren de autorización por parte de esta autoridad Agraria; en este sentido recae la potestad sobre del Gobiernos Autónomos Descentralizados para fraccionar estos predios de acuerdo al lote mínimo establecido en su correspondiente Ordenanza Municipal.

Art. 193. Contribución de áreas comunitarias o verdes en terrenos agrícolas

En el caso de fraccionamiento de terrenos con fines agrícolas previsto en el Art. 471 del COOTAD, no entregarán a favor de la Municipalidad la contribución de áreas verdes y comunitarias previsto en el Art. 424 del mencionado Código.



CAPÍTULO VII: DE LA APROBACIÓN DE PLANOS, PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN Y PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 194. Requisitos para la aprobación de planos

Para la aprobación de los planos de edificación se precisa presentar:

1. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
2. Informe Predial de Regulación del Uso Suelo (IPRUS).
3. Tres copias de planos arquitectónicos de la edificación, dibujados en escala adecuada (1:100 / 1:50), con tarjeta de identificación conteniendo la clave catastral, ubicación, nombres y firmas del propietario o promotor y del arquitecto responsable del proyecto.
4. Para terrenos con pendientes positivas o negativas, deben presentar el levantamiento topográfico con corte transversal y longitudinal.
5. Si la construcción se financia con préstamo hipotecario, adjuntar cuatro copias adicionales.
6. Cuadro de áreas en la primera lámina del proyecto con el área de lote, área de construcción en planta baja (COS PLANTA BAJA), área de construcción total (COS TOTAL), áreas por uso proyectado, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos.
7. Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
8. Pago de tasas administrativas.
9. Escritura del inmueble y Registro de la Propiedad (Certificado de Gravámenes).

Además de los requisitos antes señalados, se anexará lo siguiente:

- *En construcciones que acojan más de veinticinco personas, de más de cuatro pisos, de industrias, artesanías, bodegas, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado:*
Plan de emergencia
Informe Favorable por parte del Cuerpo de Bomberos.
- *En proyectos industriales 12, 13 e 14, de aprovechamiento de recursos naturales, bodegas de materias primas u otros productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras u otros proyectos que tengan incidencia urbana:*
Informe del Cuerpo de Bomberos.
Plan de emergencia
Informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental.
- *En proyectos industriales en general:*
Informe Favorable por parte del
Cuerpo de Bomberos.
Informe aprobatorio del Director Regional de Trabajo, conforme el Art. 417 del Código de Trabajo y los artículos 18, 19 y 20 del Reglamento de Seguridad y Salud, Capítulo I, Seguridad en el Proyecto del Título II, Condiciones Generales de los Centros de Trabajo.
Plan de emergencia
- *Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general:*
Informe Favorable por parte del Cuerpo de Bomberos.
Certificado de calificación hotelera del Ministerio de Turismo.
- *En construcciones que tengan más de 5 pisos de altura o proyectos para industrias, artesanías, bodegas industriales, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidores de gas licuado, deberá presentarse:*



Memoria justificativa del proyecto y el Informe Favorable por parte del Cuerpo de Bomberos.

Adicionalmente se acompañará los siguientes documentos:

- *Escritura que acredite el dominio, o contrato de arrendamiento otorgado ante el notario público por un plazo mínimo de cinco años, con autorización expresa del propietario para el uso de gasolinera o estación de servicio.*
- *Los informes de aprobación de los planos arquitectónicos para gasolineras y estaciones de servicio, serán suscritos exclusivamente por el Director de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.*
- *Estudio de las facilidades de accesos y diagramas de circulación internas vehiculares con radios de giro.*
- *Plano de ubicación con las distancias a los establecimientos y usos incompatibles según la legislación.*
- *En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan más de 5 pisos de altura o áreas mayores de 400m², se requerirá una copia de los planos de instalaciones eléctricas, firmadas por un ingeniero eléctrico.*
- *En construcciones que alberguen a más de 25 personas, que tengan más de 5 pisos de altura o áreas mayores de 400m², se requerirá una copia de los planos de instalaciones hidrosanitarias firmadas por un ingeniero sanitario. Junto con la aprobación del proyecto en EP EMASA-PM.*
- *En construcciones de más de 5 pisos de altura se requerirá el servicio de ascensor.*
- *En proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras, depósitos de combustibles, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidencia ambiental en el ámbito urbano y rural, se deberá adjuntar el certificado de control de calidad ambiental conferido por la Autoridad Ambiental competente.*
- *Todos los proyectos arquitectónicos y estructurales de instituciones públicas seguirán el mismo procedimiento para personas naturales y jurídicas.*

Toda la documentación requerida para la aprobación de los proyectos se entregará en formato digital para su análisis y revisión. Una vez revisados y aprobados los proyectos se entregará a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial la documentación en físico, para su sellado y aprobación.

Art. 195. Consultas sobre anteproyectos de edificaciones

Los proyectistas pueden efectuar consultas sobre sus anteproyectos, incluso de conjuntos habitacionales o de otros usos, a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. Se deberá adjuntar los siguientes documentos:

1. Solicitud de consulta del anteproyecto.
2. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
3. Copia de cédula.
4. Escrituras del predio.
5. Proyecto arquitectónico (planos).
6. Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS en planta baja, COS TOTAL, número de estacionamientos, áreas comunitarias, vías, etc.
7. Para gasolineras y estaciones de servicio, informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

Los documentos para el análisis y revisión del anteproyecto se presentarán en formato digital. Una vez revisado el anteproyecto, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe absolviendo la consulta, mismo que tendrá una validez de dos



años y es solo de carácter informativo, por lo cual, no puede utilizarse para otros fines ni confiere derechos o permisos.

Art. 196. Aprobación de planos

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial deberá aprobar la planificación de: edificaciones nuevas, reconstrucción, remodelación o ampliación de edificaciones existentes. Los planos deberán presentarse suscritos por el propietario o su representante y por el profesional responsable del proyecto.

La Dirección de Gestión Planificación y Ordenamiento Territorial deberá dar a conocer en la hoja de los requisitos para la aprobación de planos, los deberes de los propietarios del suelo rural y urbano como se indica en los Art. 53-54 de esta Ordenanza y sobre la responsabilidad y las multas que el profesional y el propietario tendrán sobre la obra ya sea bajo Dirección Técnica o construcción amparándose en el Código Civil Art. 1937 sobre la "Responsabilidad por las infracciones".

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

Art. 197. Retiro de planos

El propietario o proyectista retirará los planos aprobados previa entrega de dos copias digitales (CD) de los mismos y comprobante de pago de la tasa de aprobación de planos. El informe de aprobación caducará en concordancia con la vigencia del PUGS.

Art. 198. Copias certificadas de los planos

La Dirección Municipal de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual se requiere una solicitud y el pago de la tasa respectiva.

Art. 199. Modificaciones y actualización a los planos aprobados

Sobre las modificaciones.

Será obligatorio aprobar modificaciones a planos ya aprobados, cuando las mismas afecten al uso del suelo, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, debiendo presentarse la siguiente documentación:

1. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
2. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones.
3. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
4. Original o copias certificadas del informe y de los planos aprobados.
5. Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
6. Escritura inscrita en el Registro de la Propiedad.
7. Dos copias de los planos modificatorios señalando los cambios propuestos.
8. En edificaciones declaradas en Propiedad Horizontal, autorización de todos los condóminos conforme a la Ley de Propiedad Horizontal.
9. Si la modificación compromete la estabilidad del edificio, informes técnicos estructurales y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.
10. Plan de emergencia e Informe favorable por parte del Cuerpo de Bomberos en los casos pertinentes.
11. Pagar Tasas Administrativas.

Cuando se realicen cambios menores al 10% del proyecto aprobado, no contemplados en las modificaciones anteriores no se requerirá actualización del permiso de edificación.

Toda la documentación requerida para la aprobación del proyecto modificatorio se entregará en formato digital para su análisis y revisión. Una vez revisado y aprobado el proyecto se



entregará a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial la documentación en físico, para su sellado y aprobación.

Para la actualización de planos aprobados se requiere lo siguiente:

1. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional proyectista.
2. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS) actualizado.
3. Dos copias de los planos arquitectónicos aprobados de la edificación.
4. Informe de aprobación de planos.
5. Copia del comprobante del pago del impuesto predial vigente.
6. Copia de la escritura de propiedad del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.

Toda la documentación requerida para la aprobación del proyecto de actualización se entregará en formato digital para su análisis y revisión. Una vez revisado y aprobado el proyecto se entregará a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial la documentación en físico, para su sellado y aprobación.

Art. 200. Requisitos para el permiso de construcción

Para obtener el permiso de construcción de edificaciones se presentará lo siguiente:

1. Solicitud suscrita por el propietario o su representante y el profesional constructor.
2. Informe de aprobación del proyecto y planos aprobados.
3. La certificación de garantía de fiel cumplimiento del proyecto en base al artículo 207 de la presente Ordenanza.
4. Dos copias (mínimo) de los planos estructurales.
5. Pagar Tasas Administrativas.

Las edificaciones de más de tres pisos de altura, (9.00m), deberán adjuntar:

1. Memoria de cálculo estructural, datos del suelo, diseño de la estructura y recomendaciones.
2. Cuando el diseño contemple una excavación de más de 2,50 m, de profundidad, un estudio de suelos y memoria del sistema de excavación, con planos y descripción del proceso.
3. Copia del plano de instalaciones eléctricas elaborado por un ingeniero eléctrico.
4. Copia del plano de instalaciones hidrosanitarias elaborado por un ingeniero sanitario.
5. Plano de instalaciones de seguridad contra incendio elaborado por un profesional responsable.
6. Adjuntar contrato notariado de dirección técnica o construcción del proyecto entre el o los propietarios y un profesional de la construcción (arquitecto o ingeniero) o empresa constructora. El cual deberá indicar la responsabilidad de ambas partes sobre el cumplimiento y seguimiento de los planos aprobados durante la construcción.
7. La obra será ejecutada únicamente bajo la supervisión de un profesional de la construcción, para que se dé fiel cumplimiento a los planos previamente aprobados; lo que responsabilizará al propietario y al profesional de la construcción ante cualquier eventualidad.

El constructor deberá colocar un rótulo de 120 cm x 60 cm, en el predio a construir, que contenga la identificación del proyecto, con nombres del profesional o técnicos responsables; y se deberá mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados. Se debe contar con planos estructurales a partir de los 500m² o superiores a 6 metros de altura. Además de proteger la construcción con cerramientos o vallas provisionales adecuadas mientras dure la obra.

Para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial que tengan instalaciones centralizadas de gas combustible, se presentarán los planos pertinentes con responsabilidad de un profesional idóneo de la rama.



Art. 201. Plazo para la emisión del permiso de construcción

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial entregará el resultado del trámite de concesión del permiso al solicitante en el plazo máximo de diez (10) días laborables, a partir de la fecha de su presentación.

1. De ser aprobado el trámite, se emitirá el informe de aprobación y se devolverán como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados, contra entrega de dos copias digitales (CD) de los mismos o pago del servicio de escaneo.
2. De no otorgarse el permiso, se entregará un informe técnico con las observaciones para realizar las correcciones requeridas, por una sola vez. No podrán incorporarse nuevas observaciones en la segunda presentación de la documentación del proyecto, salvo que las observaciones efectuadas no hayan sido corregidas adecuadamente y se haya modificado el resto del proyecto inicial.

Art. 202. Ejecución por etapas

Las obras que requieran permiso para edificación por etapas pueden solicitarlo cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada. En todos los procesos se tomará en cuenta las disposiciones de la institución rectora.

Art. 203. Vigencia del permiso de construcción

El permiso tendrá vigencia y será válido durante el plazo de 24 meses de ejecución de la obra que conste en el documento de aprobación. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Art. 204. Permiso de trabajos varios. Requisitos

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial otorgará el permiso de trabajos varios en concordancia con el Art. 177 numeral 5, en el término de diez (10) días laborables a partir de la fecha de presentación de la solicitud, previa presentación de los siguientes documentos:

1. Escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
2. Copia del pago del impuesto predial vigente.
3. Solicitud firmada por el propietario o su representante y el profesional responsable.
4. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
5. Esquema de la intervención en la edificación.
6. Descripción de los trabajos a realizarse.
7. Si se trata de la ejecución de losas de hormigón u otras estructuras complejas, copia del cálculo estructural correspondiente y su memoria.
8. Cumplimiento de los Deberes del propietario de los suelos urbanos y rurales mencionados en los Art. 53-54 de la presente Ordenanza.
9. Pago de tasas administrativas.

Art. 205. Declaratoria de Propiedad Horizontal. Requisitos

Para la declaratoria del Régimen de Propiedad Horizontal debe presentarse a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

1. Solicitud firmada por el propietario o representante y el profesional responsable.
2. Informe Predial de Regulación de Uso del Suelo (IPRUS).
3. Informe de aprobación de planos.



4. Tres juegos completos de los planos arquitectónicos aprobados.
5. Cuadro de alicuotas, linderos firmados por el profesional.
6. Escritura del inmueble inscrita en el Registro de la Propiedad.
7. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado por el Registrador de la Propiedad.
8. Comprobante de pago del impuesto predial vigente.
9. El trámite se someterá a lo que establezca la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

El cuadro de alicuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alicuotas, debiendo constar de manera detallada su superficie y destino.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico del trámite de declaratoria de propiedad horizontal en máximo quince (15) días laborables a partir de la fecha de su presentación.

1. Si el informe técnico es favorable, la documentación se remitirá al departamento legal para su análisis y se expedirá la autorización en máximo diez (10) días laborables. Para luego cobrar la tasa por aprobación de propiedad horizontal y la garantía que será el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto total de las áreas comunitarias de la propiedad (en los proyectos no construidos).
2. Si el informe técnico es desfavorable, se proveerán los requerimientos para su posterior a la aprobación.

Para declarar en propiedad horizontal inmuebles construidos sin planos aprobados; la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe previo a la presentación de tres juegos de los planos de levantamiento de la construcción existente firmados por un arquitecto, además de un informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil y memoria fotográfica del interior y exterior de la edificación. En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal, previa la legalización de la construcción existente.

Art. 206. Del permiso de habitabilidad

Será emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. Previo informe que determine la habitabilidad del mismo. Y enviará el permiso de habitabilidad a la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros para registrar la edificación en el Catastro Municipal y dará de baja el título emitido por concepto de recargo e impuesto al solar no edificado.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

Art. 207. Requisitos para permisos de habitabilidad

Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial lo siguiente:

1. Solicitud firmada por el propietario o representante.
2. Permiso de construcción.
3. Las construcciones deberán estar habitables.
4. Deberá tener habilitados los servicios de agua y electricidad.
5. Las construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de cuatro pisos de altura (12 m.) o proyectos para industrias, comercios y servicios, de aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de



servicio, distribuidoras de gas licuado, deben presentar el informe favorable sobre las condiciones de seguridad contra incendios emitida por el Cuerpo de Bomberos.

6. Los proyectos industriales, bodegas de materias primas o productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, deben presentar el informe ambiental de la Dirección de Gestión Ambiental, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar los impactos y riesgos ambientales.

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial informará por escrito (previa inspección) el resultado en máximo diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

Toda la documentación requerida para la obtención del permiso de habitabilidad se entregará en formato digital para su análisis y revisión. Una vez analizados y revisados los documentos, y efectuada la inspección de obra, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el permiso de habitabilidad o el informe de observaciones pertinentes en caso de incumplimiento parcial o total de la obra.

Art. 208. Inspecciones y control de las urbanizaciones (fraccionamientos en suelo urbano)

Para el control de las urbanizaciones la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial receptorá la resolución de la urbanización y realizará inspecciones de oficio para constatar la ejecución del proceso de habilitación del suelo en las siguientes fases:

1. Replanteo de ejes de vías nivelados.
2. Construcción de bordillos en aceras y redes eléctricas.
3. Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la Unidad correspondiente.
4. Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
5. Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art. 209. Recepción de urbanizaciones (fraccionamientos en suelo urbano)

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial receptorá las siguientes obras cuando hayan concluido:

1. Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.
2. Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, establecidas por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de estos. El urbanizador construirá y entregará sin costo para la Municipalidad las redes de infraestructura.
3. Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas con césped o arborizadas.
4. Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
5. Señalización de lotes y su demarcación clara y visible.

Art. 210. Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización (fraccionamientos en suelo urbano)

Previo a la entrega - recepción de las obras de urbanización, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial dispondrá que las empresas de servicios efectúen la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes son favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, que será suscrita por el Procurador Síndico en representación del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo y por el propietario de la urbanización o su representante y se procederá de oficio o a petición de parte, al trámite de devolución de la garantía de la obra.



Si uno o más de informes requeridos fueren desfavorables, se informará por escrito al propietario, su representante y/o profesional responsable de la obra, los requisitos que deben cumplirse y el plazo correspondiente.

Art. 211. Inspección y control de edificaciones

La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se realicen en el territorio del Cantón Pedro Moncayo, para verificar que se ejecuten de acuerdo al uso de la edificación y del permiso otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Comisaría de Construcciones, cuando lo requieran.

Art. 212. Del fondo de garantía para construcciones

Para asegurar que la obra sea ejecutada de acuerdo con los planos aprobados, el propietario o constructor rendirá una garantía a favor del GAD Municipal de Pedro Moncayo como requisito para obtener el permiso de construcción, excepto para la construcción de obras que no requieren de tal permiso.

El monto de la garantía se determinará sobre la base del área y el costo estimado de la obra, conforme los costos unitarios adoptados y utilizados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial. El monto será equivalente al 5% del valor de la obra. Para obtener el permiso de construcción se suscribirá un acta de compromiso con el GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, para asegurar y/o garantizar la ejecución de la obra de acuerdo con los planos aprobados. El acta se suscribirá entre el Técnico delegado de la Dirección de Gestión de Planificación y Desarrollo Territorial por una parte y por otra el propietario y profesional constructor (Arquitecto o Ingeniero), instrumento que será notariado para efectos de determinar las responsabilidades y sanciones por incumplimiento.

Art. 213. Tipos de garantías

El Municipio aceptará como garantías: pólizas de seguros, o garantías bancarias, o depósitos en moneda de curso legal. En construcciones por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 214. Devolución de la garantía.

Terminadas las obras se solicitará la devolución de la garantía previa inspección e informe relativo a la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de construcción, inclusive el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales, adjuntando los siguientes documentos:

1. Solicitud suscrita por el propietario o su representante legal.
2. Permiso de construcción.
3. Permiso de habitabilidad.

Una vez realizada la inspección, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía en máximo diez (10) días laborables.

Art. 215. Fondo de garantía para urbanizaciones (fraccionamientos en suelo urbano)

La garantía de urbanizaciones podrán ser garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Moncayo, por un monto equivalente al ciento veinte por ciento (120%) debe mantenerse de acuerdo a la Ordenanza de tasas administrativas del valor de las obras de urbanización. El urbanizador y/ o propietario asumirá los costos de concesión de las garantías.



En el caso de urbanizaciones planificadas por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GAD Municipal la garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art. 216. Devolución de la garantía por obras de urbanización (fraccionamientos en suelo urbano)

La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en esta normativa.

Art. 217. Garantías por obras en propiedad horizontal

Para garantizar el cumplimiento de las obras, vías interiores y servicios de infraestructura de edificaciones en propiedad horizontal, la garantía a favor del GAD Municipal tendrá un monto igual al treinta por ciento (30%) del costo de las obras comunitarias.

CAPÍTULO VIII: CONTROL TERRITORIAL, INFRACCIONES Y SANCIONES

Los procedimientos de control territorial, infracciones y sanciones, estarán en concordancia con lo establecido en los artículos del 164 al 246 del Código Orgánico Administrativo (COA).

Art. 218. Infracciones

Son infracciones los actos imputables sancionados en este Capítulo.

Art. 219. Instrumentos para el control territorial

Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a. Inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones.
- b. Sanciones.

Art. 220. Permisos

Se precisa de permiso para:

1. Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada de edificaciones existentes y demoliciones, aún ejecutados por órganos o entidades del sector público.
2. Construcción y ocupación de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.
3. Obras públicas.
4. Ocupación del espacio público (vías, plazas, parques, etc.), para depósito de materiales pétreos, publicidad, paradas de Cooperativas de Transporte, estacionamientos, ubicación de postes de energía eléctrica, cableado para telecomunicaciones.

Art. 221. Responsabilidad por las infracciones

Son responsables solidarios de las infracciones el propietario, los directos ejecutores o quienes coadyuven a ejecutar, directa o indirectamente una infracción, incluso en el caso de personas jurídicas, siendo solidarios en la infracción las personas naturales que actuaron a su nombre o por el infractor.

También son responsables los profesionales de la obra en ejecución (los arquitectos, ingenieros o empresa constructora) hasta que se presente un documento a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial donde se indique que se ha dado por terminado el contrato con el propietario de ser el caso. E inmediatamente la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial procederá a notificar al propietario, que



deberá contratar a otro profesional o empresa constructora para que esté a cargo de la construcción.

Además tienen responsabilidad los ciudadanos y/o entidades públicas o privadas que arbitrariamente ocupen el espacio público (vías, plazas, parques, etc.), para depósito de materiales pétreos, publicidad, parada de Cooperativas de Transporte, estacionamientos, ubicación de postes de energía eléctrica, cableado para telecomunicaciones.

Art. 222. Obligación de reparar el daño causado

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la acción prohibida, reponer las cosas al estado anterior del cometimiento de la infracción o realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para su restablecimiento, sin perjuicio de responsabilidad civil, penal a que hubiere lugar.

Art. 223. Circunstancias agravantes

Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente habiendo sido citados y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes, ya sea por el propietario, el constructor en la misma obra o en otra de su propiedad o bajo su administración, en el caso de las construcciones; así como los ciudadanos o entidades que ocupen arbitrariamente el espacio público en concordancia con el artículo 218 de esta Ordenanza.

Art. 224. Prescripción

Las infracciones prescribirán en cinco años, a partir de evidencias de la infracción. En las infracciones derivadas de una actividad continua, la fecha inicial de cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se ejecutó, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo Art. 245 y 247.

Art. 225. Procedimiento

Conocido el cometimiento de una infracción, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial realizará inspecciones a obra y elaborará el informe técnico correspondiente para luego ser enviado a la Comisaría de Construcciones quien iniciará el expediente administrativo mediante notificación a las partes involucradas. Se notificará con el auto de inicio para que las partes en el plazo de diez (10) días laborables conteste bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además su derecho para nombrar abogado defensor, señalar casillero judicial u correo electrónico. Igual procedimiento se tendrá para los ciudadanos o entidades que hayan ocupado el espacio público sin el permiso correspondiente.

Una vez notificadas las partes con el auto de inicio se abrirá el término probatorio por el plazo de diez (10) días; señalando día y hora, para la audiencia de conciliación y sanción previo la presentación de pruebas pertinentes; inspecciones oculares, entre otras diligencias.

El procedimiento se adecuará a lo prescrito en los artículos 248 y 249 del Código Orgánico Administrativo (COA).

Art. 226. Audiencia

En el día y hora señalados se efectuará la audiencia de conciliación y/o sanción, en la que podrán intervenir por una sola vez los interesados o sus abogados, de ser necesario.

De ser pertinente, la Comisaría de Construcciones solicitará nuevos informes técnicos y el presunto infractor presentará las pruebas de descargo. Con tales elementos de convicción, la autoridad responsable de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma a los administrados.



Art. 227. Sanciones

Si la inspección concluye que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Comisaría de Construcciones y la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que se justifiquen las modificaciones realizadas, pudiendo Comisaría de Construcciones efectuar la suspensión de las obras. Si no se cumple esa disposición de suspensión y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados, no se permiten las inspecciones o no se han justificado las modificaciones, Comisaría de Construcciones impondrá las sanciones correspondientes contempladas en esta Normativa. Igualmente, para las infracciones cometidas por el uso arbitrario del espacio público.

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a varios responsables por una misma infracción, son independientes.

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

Art. 228. Suspensión de las obras

La orden de suspender las obras constituye sanción y no impide de la aplicación de otras que correspondan. Está será emitida inmediatamente por la autoridad responsable de la Comisaría de Construcciones, una vez se determine la infracción cometida. Igualmente para las infracciones cometidas por el uso arbitrario del espacio público.

Art. 229. Revocatoria de permisos para edificación

Cumplido el debido proceso, la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial 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. Igualmente para las infracciones cometidas por el uso arbitrario del espacio público.

Art. 230. Cobro mediante coactiva

El GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo cobrará mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados por los infractores. Por su parte, la Dirección de Gestión Financiera emitirá los títulos de crédito, previa notificación de Comisaría de Construcciones con la resolución ejecutoriada o confirmada por la Alcaldía.

Art. 231. Competencia

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Capítulo la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial previa a la notificación y la Comisaría de Construcciones, en el ámbito de sus competencias, en observancia a lo prescrito en el Código Orgánico Administrativo (COA) sobre el PROCEDIMIENTO SANCIONADOR artículos del 244 al 260.

Art. 232. Uso indebido de bienes Municipales

El uso indebido, destrucción o sustracción de bienes Municipales por parte de terceros, constituyen una infracción, que será sancionada conforme lo establecido en el Art. 226 de esta Ordenanza.



Art. 233. Responsables

Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 234. Penas aplicables

Una vez agotadas las actuaciones previas, previstas en los artículos 175 - 180 del Código Orgánico Administrativo (COA) e iniciados y desarrollados los procesos administrativos, son penas aplicables a las personas inobservantes las siguientes disposiciones, sin perjuicio de imponerse simultáneamente:

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

Son obligaciones de las personas inobservantes, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

En el caso del uso arbitrario del espacio público se aplicará lo siguiente:

- a. Suspensión inmediata de uso arbitrario del espacio público.
- b. Restitución del espacio público al estado original.
- c. Multa del 10% del monto del perjuicio ocasionado.
- d. Indemnización económica por daños y perjuicios ocasionados al GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo y/o a terceros.
- e. Inicio de trámites de legalización de la actividad que ocasionó la infracción de ser viable en la zonificación de uso suelo.

Art. 235. Urbanización (fraccionamientos en suelo urbano) sin resolución

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que tengan planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero no dispongan de la resolución aprobada por la Alcaldía, serán sancionados con multa equivalente al 50% del valor del terreno, según el avalúo catastral municipal y con la suspensión de las obras hasta que obtengan esa resolución.

Art. 236. Urbanizaciones (fraccionamientos en suelo urbano) sin planos aprobados ni resolución

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no tengan planos aprobados, ni resolución de aprobación aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del terreno, según el avalúo catastral municipal y con la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la resolución si el uso de suelo de PUGS lo permite.

Art. 237. Urbanizaciones (fraccionamientos en suelo urbano) 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 resolución aprobada por la Máxima Autoridad y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a dos veces el valor del



terreno, según el avalúo catastral municipal y con la suspensión definitiva de las obras y la demolición de la construcción realizada.

Art. 238. Regulaciones de Construcciones Informales

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del costo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de las obras hasta que justifique el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso al derrocamiento si la zonificación no permite este tipo de obras.

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los planos aprobados y con permisos de construcción, pero lo hagan sin cumplir con éstos, serán sancionados con una multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo del proyecto ejecutado hasta la fecha y con la suspensión de la obra hasta que justifiquen con planos o permisos de construcción modificatorios o ampliatorios, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 239. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero no tengan planos aprobados ni permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la obra ejecutada y con la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar al derrocamiento o demolición de la obra.

Art. 240. Plazo para presentar los planos y permisos de construcción aprobados

El plazo para presentar los planos y permisos de construcción debidamente aprobados será de 60 días, contados a partir de la fecha de notificación de la resolución correspondiente.

Art. 241. Construcción sin dirección técnica o sin contrato de construcción

Los que construyan, amplíen, modifiquen, reparen o restauren edificaciones sin contar con el contrato de dirección técnica o construcción a cargo de un profesional de la construcción (arquitecto, ingeniero o empresa constructora) y sin contar con el letrado de identificación del proyecto, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento (10%) del avalúo de la construcción hasta la fecha ejecutada.

Teniendo como plazo 15 días para presentar el contrato con un profesional o empresa constructora para la culminación de la construcción. Caso contrario se suspenderá definitivamente la obra.

Art. 242. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles (certificación de Uso de Suelo)

Los que destinen un predio o edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada y con la clausura del local.

Art. 243. Falta de medidas de seguridad

Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a terceros, serán sancionados con multa equivalente desde el dos (2%) por ciento de la construcción ejecutada hasta la fecha



no autorizada y con la suspensión de las obras hasta que se adopten las medidas de seguridad. Entiéndese por medidas de seguridad:

- Las consideradas riesgo laboral y,
- Las de bioseguridad post Pandemia.

Art. 244. Obstaculización de inspecciones Municipales

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al uno por ciento (1%) del valor de la construcción ejecutada no autorizada, además de la clausura inmediata de los trabajos de obra.

Art. 245. Ocupación de espacios públicos

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración básica unificada, y con el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

La misma sanción se aplicará para la ocupación arbitraria de los espacios públicos (vías, plazas, parques), depósito de materiales pétreos, publicidad, paradas de Cooperativas de Transporte, estacionamientos, ubicación de postes de energía eléctrica, cableado para telecomunicaciones.

Art. 246. Falta de permiso de trabajos varios

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento de los costos (10%) de los trabajos ejecutados, sin perjuicio de que la Comisaría de Construcciones y la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial ordenen la suspensión de la obra o su demolición. El pago de la multa no exime de la presentación del respectivo permiso para continuar con la ejecución de los trabajos.

Art. 247. Daños a bienes de uso público y privado

El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público y privado por el proceso de construcción, será sancionado con una multa equivalente al costo del daño causado al bien público y deberá restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de treinta días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, el GAD Municipal de Pedro Moncayo la realizará y cobrará por la vía coactiva el valor de las obras con un recargo del veinticinco por ciento (25%).

Art. 248. No Cumplir con los Deberes del Propietario del Suelo Urbano y Rural

El propietario que no cumpla con las responsabilidades que se enumeran en los Art. 53-54 de esta Ordenanza, después de ser notificado deberá en el plazo de treinta (30) días cumplir con sus deberes de propietario del suelo. Si en ese lapso no cumpliera, el GAD Municipal de Pedro Moncayo cobrará por la vía coactiva el valor total del incumplimiento según el avalúo realizado por un profesional de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y se realizará las obras del incumplimiento.



LIBRO III.

DE LAS NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA: OBJETO Y APLICACIÓN

Art. 249. Objeto

La presente normativa propende al mejoramiento de las condiciones del hábitat definiendo las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles normales de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en los espacios urbanos y edificaciones y, además que permitan prevenir y controlar riesgos además de la contaminación y el deterioro del ambiente.

Para fines de esta ordenanza declárase a todo el territorio cantonal de Pedro Moncayo en zona de control urbanístico, sin excepción alguna, conforme al Art. 57 literal w) del COOTAD. Todas las Normas contenidas en esta Ordenanza son de cumplimiento obligatorio y su desconocimiento no excusa a persona alguna.

Art. 250. Ámbito

El ámbito de aplicación de las Normas de Edificación y Urbanismo es el territorio correspondiente al Cantón Pedro Moncayo.

Art. 251. Sujeción

Toda persona natural o jurídica, pública o privada se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN, en el Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042 "Accesibilidad de las Personas al Medio Físico" publicado en el Registro Oficial N.º 69 de 18 de noviembre de 2009 que son referidas en este instrumento, al Código del Trabajo, al Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Ambiente de Trabajo y, al Reglamento de Seguridad para la Construcción y Obras Públicas.

Corresponde a la Municipalidad del Cantón Pedro Moncayo a través de sus Direcciones, Departamentos, Empresas y Dependencias, hacer cumplir lo dispuesto en estas Normas. La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial se encargará de absolver las consultas aclaratorias sobre las normas constantes en este documento.

SECCIÓN SEGUNDA: DEFINICIONES

Art. 252. Definiciones

Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones:

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

ACOMETIDA: Es la instalación comprendida entre el punto de entrega del suministro de energía eléctrica al consumidor y la red pública del distribuidor.

ACONDICIONAMIENTO: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.



ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

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, o parte de él, para obras públicas o de interés social.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

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

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.

ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ANSI: American National Standards Institute

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

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 COMUNAL: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a cabeceras Parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.

ÁREA HISTÓRICA: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

ÁREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y estacionamientos cubiertos en planta baja.

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos por piso excluyendo el área de terrazas y balcones.

ÁREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.



ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN: Es el área resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores, pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones, establecidas por las normas.

ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

ÁTICO O BUHARDILLA: Espacio no habitable que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.

AUDITORIA AMBIENTAL: es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

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

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

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

BANDAS DE EQUIPAMIENTO: Son espacios destinados a la ubicación del mobiliario urbano, tales como buzones, basureros, árboles, bancas, etc., cumplen además la función de proteger al peatón de los riesgos de las vías de circulación vehicular.

BARRERAS: Son impedimentos que encuentran las personas para realizar una actividad dentro de la forma o margen que se considera normal para un ser humano en función de la edad, sexo, y/o factores sociales y culturales.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

BASURERO PUBLICO: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

BIEN PATRIMONIAL: Expresión cultural-histórica con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías

BOLARDOS: Son postes metálicos de aluminio fundido, acero inoxidable o hierro que se anclan al suelo para impedir el paso o aparcamiento a los vehículos. Se usan principalmente para evitar que los autos usen las aceras para aparcar, o para que no penetren en una zona peatonal.

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.

BUZÓN DE CORREOS: Caja o recipiente que forma parte del mobiliario del espacio público o privado en donde se receptan documentos de comunicación o información.

CABINA Y/O KIOSCOS: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CABINA TELEFÓNICA ACCESIBLE: Es el espacio destinado para comunicación telefónica de uso exclusivo para personas con discapacidad y movilidad reducida dentro de un recinto de telecomunicaciones.

CABLE: Conductor con aislamiento o, hilos de conductor con o sin aislamiento.

CABLE DE ACOMETIDA. - Conductor de acometida en forma de cable.

CADÁVER: El cuerpo humano durante los cinco primeros años siguientes a la muerte real.



CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

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 PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso.

CATALOGO: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

CEMENTERIO: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

CENTRO ZONAL: Sitio que, por sus condiciones de población, jerarquía urbana, número de equipamientos y funciones, constituye el lugar importante y simbólico.

CHIMENEA: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

CICLOVÍA: Están destinadas al tránsito de bicicletas, y en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación o integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal. Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 m y de doble sentido de 2,40m

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

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote, en el que se incluyen locales habitables. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote.

COLUMBARIO: Nichos destinados para cofres de cenizas.

COMPOSICIÓN FAMILIAR: Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.

CONDUCTOR: Material capaz, a través de sí, de conducir una corriente eléctrica.

CONDUCTOR AISLADO: Se considera a los conductores provisto (cubiertos) con un dieléctrico (diferente del aire) cuyo valor de aislamiento de diseño, es igual o mayor que el aislamiento requerido para las condiciones de operación a los cuales está sometido.

CONDUCTOR CUBIERTO: Se considera a los conductores provisto (cubiertos) con un dieléctrico (diferente del aire) cuyo valor de aislamiento de diseño, es menor que el aislamiento requerido para las condiciones de operación a los cuales está sometido.

CONDUCTOR

DESNUDO: Conductor que no tiene ningún tipo de cubierta o aislamiento eléctrico.

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.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.



CONSERVACIÓN TRANSITORIA: Los métodos que retrasan el proceso de putrefacción de los cadáveres.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

CPE INEN 19: Código de Práctica Ecuatoriano (Código Eléctrico Nacional).

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal.

CREMATORIO: Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas.

CRIPTAS: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social

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

CUARTO DE BAÑO Y ASEO: Áreas destinadas al aseo personal, o para satisfacer una determinada necesidad biológica.

CUNETETA: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.

DEFINICIÓN VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

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, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DESAGÜE: Tubería o canal destinado a recoger y evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas de los edificios, y que son conducidas a la alcantarilla pública.

DETERIORO ARQUITECTÓNICO: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

DIAGNOSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

DISTANCIA MÍNIMA DE SEGURIDAD: Es la distancia mínima establecida entre superficies de un objeto energizado y las personas o edificaciones, que garantice a las personas a no recibir descargas eléctricas desde el primero.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.

EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.



EDIFICIO INDUSTRIAL: Edificio usado para la transformación de materias primas o semi elaboradas y actividades afines.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EJE URBANO: Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIS: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

EMPRESAS FUNERARIAS: Sociedades dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

ENTIERRO: Proceso de depositar individuos tras su muerte real en el suelo, mediante la excavación de fosas.

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.

ESCUSADO/INODORO/W.C.: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

ESFUERZO LATERAL: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

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.

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

ESTACIONAMIENTO: Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.

ESTACIONES DE SERVICIO: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

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.

ETAPA DE INCORPORACIÓN: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio cantonal.

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

EXHUMACIÓN: Proceso de extracción ósea de los restos humanos.

EXPUESTO (APLICADO A PARTES ENERGIZADAS ELÉCTRICAMENTE): Que puede ser inadvertidamente tocado o aproximado. Se aplica también a las partes que no están adecuadamente protegidas, separadas o aisladas.



FACHADA: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

FLECHA: Es la distancia vertical medida de un conductor a la línea recta imaginaria que une los dos puntos de soporte del conductor en las estructuras.

FLECHA INICIAL SIN CARGA: La flecha de un conductor antes de aplicarle cualquier carga externa.

FLECHA FINAL: Es la flecha de un conductor después de que ha estado sujeto a condiciones específicas de carga y temperatura aplicadas.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA COMÚN: Espacio destinado a entierro masivo.

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

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

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

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

HALL: Vestíbulo, recibidor o zaguán.

HITO: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

ÍNDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INCINERACIÓN O CREMACIÓN: Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor.

INHUMACIÓN: Disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.

INFORME DE LÍNEA DE FÁBRICA: Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

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.



LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LIBERACIÓN: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la características o composición original.

LÍMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LIMITE URBANO: Línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LUBRICADORA: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

LUGAR DE REUNIÓN: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MARQUESINA: Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

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

MAUSOLEOS: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

MECÁNICA: Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en:

Mecánica pesada, para vehículos iguales o mayores a 6,10 m de distancia entre ejes más alejados;



Mecánica semipesada, para vehículos desde 4,50 m hasta 6,10 m de distancia entre ejes más alejados;

Mecánica liviana, para vehículos de hasta 3,35 m de distancia entre ejes más alejados;

Mecánica en general, donde se labora con torno, fresa, prensa, sueldas y cerrajería; y, mecánicas de:

Electricidad automotriz, que comprenden el mantenimiento y reparación de sistemas y mecanismos eléctricos de vehículos;

Vidriería automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de vidriería y mecanismos de puertas y ventanas de vehículos;

Mecánica de motos, que comprende la reparación y mantenimiento de todo tipo de motocicletas;

Mecánica de pintura automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de pintura de vehículos;

Mecánica de chapistería, que comprende la enderezada y reparación de la carrocería de vehículos;

Mecánica eléctrica, que comprende el rebobinado de motores eléctricos y la reparación de electrodomésticos;

Mecánica de fibra de vidrio, que comprende la reparación de partes de vehículos;

Mecánica de refrigeración, que comprende el mantenimiento y reparación de aire acondicionado y sistemas de refrigeración;

Mecánica de bicicletas, que comprende el mantenimiento y reparación de triciclos y bicicletas; y,

Mecánica de precisión, que comprende la reparación y mantenimiento de cerraduras, chapas, y fabricación de llaves.

MENSAJERO: Es un alambre de soporte sólido o trenzado para líneas de suministro eléctrico, que soporta, además de su propio peso, el peso de uno o más conductores o cables. No forma parte del circuito eléctrico.

MEZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación. En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirá la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

MOBILIARIO URBANO: Todo elemento que presta un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público, debiendo estar ubicados adecuadamente en la ciudad para prestar un mejor servicio a los ciudadanos.

El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

MOJÓN: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS: Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.

MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.

MURO/PARED: Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.

MURO DE DIVISIÓN: Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.



MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

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

NIVEL DE CALLE: La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

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

NUEVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

OBJETO ENERGIZADO: Objeto conectado eléctricamente a una fuente de diferencia de potencial.

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

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

PARADA DE BUS: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

PARTERRE: Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PARTES ENERGIZADAS: Conductores, barras, terminales o componentes eléctricos sin aislar o expuestos que pueden producir descargas eléctricas.

PASAJE PEATONAL: Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PASAMANOS: Asimilado a una agarradera continua que acompaña la dirección de una circulación.

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PATIO DE ILUMINACIÓN O POZO DE LUZ: Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semi público o privado, formado al interior de la manzana.

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PILA, PILETA: Fuente de agua.

PISCINAS INTERMITENTES O DE RENOVACIÓN PERIÓDICA: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

PISCINAS CONTINUAS: Son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

PISCINAS DE RECIRCULACIÓN: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

PISCINAS PRIVADAS: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

PISCINAS PUBLICAS: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

PISCINAS SEMIPÚBLICAS: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

PLATAFORMA: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel.



PORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

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

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y precautelatorio.

PROTECTOR DE ÁRBOL: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

RECONSTRUIR: Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

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.

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

REMODELAR: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

Aumento en las dimensiones.

Cambio en el diseño de la cubierta.

Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.

Del sistema sanitario o de drenaje.

Cambio de uso en una edificación o parte de ella.

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. En las edificaciones 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.

RESGUARDO: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

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.

RESTOS CADAVÉRICOS: Lo que queda del cuerpo humano, terminados los fenómenos de destrucción de la materia orgánica, una vez transcurridos los cinco años siguientes a la muerte real.

RETIRO DE CONSTRUCCIÓN: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

SALAS DE VELACIÓN: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos

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

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.



SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SISTEMA ACÚSTICO Y DE VIBRACIÓN: Constituyen un conjunto de señales que permiten a las personas con deficiencia sensorial, identificar el momento en el que el cruce es permitido o no.

SITIO INACCESIBLE: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

SOPORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de éstos (en volado); en terreno de la edificación a partir de la línea de fábrica, para la circulación peatonal

SÓTANO: Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio en dos lotes, hasta diez lotes.

SUBSUELO: Es la parte de una edificación ubicada bajo el nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal y equivale al área o zona urbana.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que el Plan de Ordenamiento Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas del Cantón que, por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

SURTIDORES DE AGUA: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas (piletas), sino a través de desniveles en el piso.

TALUD: Inclinación o declive del paramento de un muro o de un terreno.

TANATÓLOGOS: Médicos, enfermeros o personas que se encargan de los procesos posteriores a la muerte para la preservación del cadáver.

TANATOPRAXIA: Habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final

TELÉFONOS PÚBLICOS: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

TERMINAL DE TRANSPORTE: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

TERMINAL DE INTEGRACIÓN: Espacio físico donde los usuarios son transferidos de una a otra línea.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definida por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.



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

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

USO DEL SUELO: Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Plan de Ordenamiento Territorial. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

USO PRIVADO: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

USO PÚBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.

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

VÍA PÚBLICA: Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.

VÍAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL: Las calles, aceras, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público, destinado al tránsito de peatones.

VIVIENDA, UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tiene como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

VOLADIZO o VOLADO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

ZONA URBANA: Es la unidad territorial producto de la división de la ciudad con fines de nomenclatura

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad y usos de los espacios públicos y privados.

SECCIÓN TERCERA: VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Art. 253. Vigencia

Todas las disposiciones de las Normas de Edificación y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y no tendrán carácter retroactivo.

Art. 254. Modificaciones

Corresponde a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento. Cada cuatro años propondrá al Concejo Municipal de Pedro Moncayo, por medio de las Comisiones



Permanentes de Obras Públicas y Legislación, para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública.

El Alcalde dictará un reglamento para esta clase de consulta a la comunidad.

SECCIÓN CUARTA: PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 255. Alcance

Los planos que deban presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art. 256. Normas a consultar

1. INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
2. INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
3. INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo. Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art. 257. Dimensiones de láminas

Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

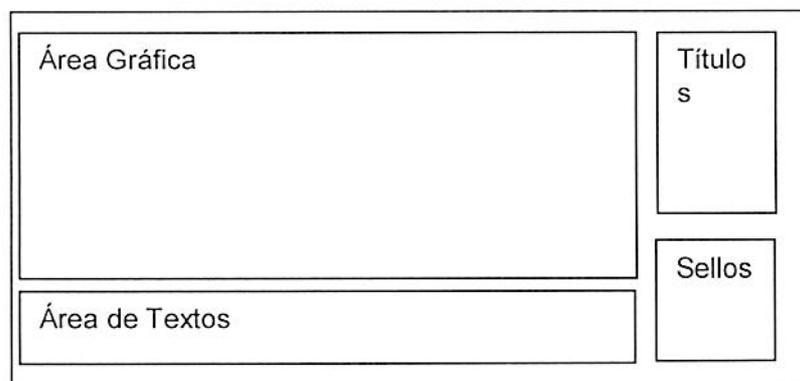
Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420

Fuente: Norma INEN 568

Art. 258. Cuadro de títulos y sellos de aprobación

Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.





Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Clave catastral, dirección y ubicación
- Nombre del proyecto
- Nombre, número de cédula y firma del propietario
- Nombre, firma, número de cédula del profesional responsable.
- Título de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha
- Número de lámina
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.

EE: estudios especiales

Art. 259. Contenido mínimo de los proyectos

a) Planos Arquitectónicos

- Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán
- Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio límite con quebradas, laderas, taludes o sea producto del relleno de los mismos, se requerirá el informe de la Dirección de Gestión de Avalúos y Catastros, con el fin de delimitar el borde superior de los mismos.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 metros de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadros de Áreas y Datos. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborarán cuadros de áreas y datos de acuerdo a lo descrito a continuación

CUADRO DE DATOS
NOMBRE DEL PROPIETARIO:
CLAVE CATASTRAL:
INFORME DE LÍNEA DE FABRICA No.: FECHA:
BARRIO/URB: CALLE:
ÁREA DEL TERRENO ESCRITURA:
ZONIFICACIÓN: COS: COS TOTAL:
USO PRINCIPAL:



CUADRO DE ÁREAS

NIVEL	USOS	No. DE UNIDADES	ÁREA CONSTRUIDA	ÁREA NO COMPUTABLE	ÁREA ÚTIL
	TOTALES				

NOTA: Para cada uso y nivel utilizar un casillero diferente.

- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo.

Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto.

En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

- Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno.

Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

En todos los casos de construcciones adosadas, será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

- Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

b) Planos de Instalaciones:

En los casos que especifica la presente ordenanza, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

c) Planos estructurales:

En los casos que especifica la presente ordenanza, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura de la edificación, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.



d) Memoria descriptiva:

De acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

e) Proyectos de modificación y ampliación.

En caso de modificaciones, reconstrucciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

Art. 260. Escalas

La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de Dibujo	Escala	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1: 2000	(0,5 mm = 1 m)
	1: 1000	(1 mm = 1 m)
	1: 500	(2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1: 200	(5 mm = 1 m)
	1: 100	(10 mm = 1 m)
	1: 50	(20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50	(20 mm = 1 m)
	1: 20	(50 mm = 1 m) (100 mm = 1 m)
	1: 10	(200 mm = 1 m)
	1: 5	(escala natural)
	1: 1	(escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Fuente: Norma INEN 568

CAPÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS

SECCIÓN PRIMERA: ASPECTOS GENERALES

Art. 261. Alcance

Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en las normas de este capítulo.

SECCIÓN SEGUNDA: ACCESIBILIDAD

Art. 262. Supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas

Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la Ciudad y el Cantón a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios de nivel y al incorporar elementos auxiliares que dificultan la libre circulación, en cumplimiento al Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042



“Accesibilidad de las Personas al Medio Físico” publicado en el Registro Oficial N.º 69 de 18 de noviembre de 2009.

A más de las normas citadas en esta normativa, se deberán cumplir con todas las leyes y reglamentos que posteriormente dictare el Estado, y que se agregarán a esta ordenanza en forma automática.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funciona se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

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

- Norma NTE INEN – 2 239: 2000 - Señalización.
- Norma NTE INEN – 2 240: 2000 - Símbolo gráfico. Características Generales.
- Norma NTE INEN – 2 241: 2000 – Símbolo de sordera e hipoacusia o dificultades sensoriales.
- Norma NTE INEN – 2 242: 2000 - Símbolo de no vidente y baja visión.
- Norma NTE INEN – 2 243:2009 - Vías de circulación peatonal.
- Norma NTE INEN – 2 244: 2000 - Agarraderas, bordillos y pasamanos.
- Norma NTE INEN – 2 245: 2000 - Rampas fijas.
- Norma NTE INEN – 2 246: 2000 - Cruces peatonales a nivel y a desnivel.
- Norma NTE INEN – 2 247: 2000 - Corredores y Pasillos
- Norma NTE INEN – 2 248: 2000 - Estacionamiento.
- Norma NTE INEN – 2 249: 2000 - Escaleras.
- Norma NTE INEN – 2 291: 2000 - Tránsito y señalización.
- Norma NTE INEN – 2 292: 2000 - Transporte.
- Norma NTE INEN – 2 293: 2001 - Área higiénico-sanitaria.
- Norma NTE INEN – 2 299: 2000 - Ascensores.
- Norma NTE INEN – 2 300: 2001 - Dormitorios.
- Norma NTE INEN – 2 301: 2000 - Pavimentos.
- Norma NTE INEN – 2 309: 2000 - Acceso, puertas.
- Norma NTE INEN – 2 312: 2000 - Elementos de cierre, ventanas.
- Norma NTE INEN – 2 313: 2001 - Cocina.
- Norma NTE INEN – 2 314: 2009 - Mobiliario urbano.
- Norma NTE INEN – 2 315: 2000 - Terminología.

SECCIÓN TERCERA: DISEÑO VIAL

Art. 263. Jerarquización del sistema vial

Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público, que pasará a ser de propiedad municipal y es bien público, inalienable, imprescriptible e inembargable, conforme al Art. 417 del COOTAD, e integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno, o a su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal. El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de y Líneas de Transmisión Eléctrica.

Para los efectos de la presente Normativa se establece la siguiente clasificación:

- Sistema Vial Urbano: correspondiente a las zonas definidas como urbano y urbanizables, y,
- Sistema Vial Periférico: correspondiente a las zonas de expansión urbana y comunicación entre núcleos urbanos.



Art. 264. Sistema vial urbano y rural

Para el Sistema Vial Urbano se establece la siguiente estructuración y secciones viales, tomando en cuenta las características funcionales y técnicas tales como: sistemas de transporte existentes, características de capacidad de las vías, demanda vehicular y la relación con las actividades de la población.

El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas – Freeways), Vías Arteriales Principales, Vías Arteriales Secundarias, Vías Colectoras, Vías Locales, Vías Peatonales, Ciclovías; y, Escalinatas.

Art. 265. Vías expresas (autopistas)

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

a) Características Funcionales:

- Conforman el sistema vial que sirve y atiende al tráfico directo de los principales generadores de tráfico urbano-regionales.
- Fácil conexión entre áreas o regiones.
- Permiten conectarse con el sistema de vías periféricas.
- Garantizan altas velocidades de operación y movilidad.
- Soportan grandes flujos vehiculares.
- Separan al tráfico directo del local.
- No admiten accesos directos a los lotes frentistas.
- En ellas no se permite el estacionamiento lateral; el acceso o salida lateral se lo realiza mediante carriles de aceleración y desaceleración respectivamente.
- Sirven a la circulación de líneas de buses interurbanas o regionales.

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	90 km /h
Velocidad de operación	60 – 80 km/h
Distancia paralela entre ellas	8.000 - 3.000 m.
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Distancia de visibilidad de parada	80 km/h = 110 m.
Radio mínimo de curvatura	80 km/h = 210 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 6,00 m.
Espaldón	Mínimo 2,50 m. (laterales). De 4 carriles / sentido en adelante, espaldones junto a parterres mínimo 1,80 m
Longitud carriles de aceleración	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4,8



Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle del cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada. Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP 2003.

Art. 266. Vías arteriales

Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, 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 periféricos (rurales) proporcionando fluidez al tráfico de paso.

a) Características Funcionales:

- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias.
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural.
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad.
- Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares.
- Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	70 km /h
Velocidad de operación	50 - 70 km/h
Distancia paralela entre ellas	3.000 - 1.500 m.
Control de accesos	Pueden tener algunas intersecciones a nivel con vías menores; se requiere buena señalización y semaforización.
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Distancia de visibilidad de parada	70 km/h = 90 m.
Radio mínimo de curvatura	70 km/h = 160 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.
Aceras	4 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Parterre
Espaldón	1,80 m. mínimo, pueden no tener espaldón.
Longitud carriles de aceleración	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h).
Longitud carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) / 4,8.

Nota: Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a bibliografía especializada. Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP 2003.



Vías arteriales secundarias

Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.

a) Características Funcionales:

- Sirven de enlace entre vías arteriales primarias y las vías colectoras.
- Distribuyen el tráfico entre las diferentes áreas de la ciudad.
- Permiten buena velocidad de operación y movilidad.
- Proporcionan con mayor énfasis la accesibilidad a las propiedades adyacentes que las vías arteriales principales.
- Admiten importantes flujos de tráfico, generalmente inferiores al de las vías expresas y arteriales principales.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel, dotándose para ello de una buena señalización y semaforización.
- Excepcionalmente pueden permitir el estacionamiento controlado de vehículos.
- Pueden admitir la circulación en un solo sentido de circulación.
- Sirven principalmente a la circulación de líneas de buses urbanos, pudiendo incorporarse para ello carriles exclusivos.

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	70 km/h
Velocidad de operación	30 - 50 km/h
Distancia paralela entre ellas	1.500 – 500 m.
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	2 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,20 m.; deseable 2,40 m.
Distancia de visibilidad de parada	50 km/h = 60 m.
Radio mínimo de curvatura	50 km/h = 80 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.
Radio mínimo de esquinas	5 m
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 4,0 m. Pueden no tener parterre y estar separadas por señalización horizontal
Aceras	Mínimo 4 m

NOTA: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP 2003.

Art. 267. Vías colectoras

Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias 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) Características Funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario.
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.



- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Se recomienda la circulación de vehículos en un solo sentido, sin que ello sea imperativo.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	20 - 40 km/h
Distancia paralela entre ellas	1000 - 500 m.
Control de accesos	Todas las intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho de carriles	3,50 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m.
Distancia de visibilidad de parada	40 km/h = 45 m.
Radio mínimo de curvatura	40 km/h = 50 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m
Radio mínimo de esquinas	5 m.
Separación de calzadas	Separación con señalización horizontal. Pueden tener parterre mínimo de 3,00 m.
Longitud máxima vías sin retorno	300 m.
Aceras	Mínimo 2,50 m. como excepción 2 m.

NOTA: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP 2003.

En las vías en las cuales sea prohibido estacionar y previo informe aprobatorio de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, se permitirá utilizar bahías de estacionamientos públicos en el área ocupada por la acera, siempre y cuando se destine el retiro frontal integrado a la acera. Estos estacionamientos serán paralelos a la calzada. Para el dimensionamiento se debe considerar las densidades de ocupación del suelo colindante:

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

Art. 268. 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 m. para conectarse con una vía colectora.

a) Características Funcionales:

- Se conectan solamente con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.



- Bajos flujos vehiculares.
- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.
- No permiten la circulación de líneas de buses.

b) Características Técnicas:

Velocidad de proyecto	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 - 300 m.
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,50 m.
Estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m.
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h = 40 m.
Radio mínimo de esquinas	2,50 m.
Separación de circulación	Señalización horizontal
Longitud máxima de vías de retorno	300 m.
Aceras	Mínimo 1,20 m.

NOTA: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP 2003.

Art. 269. Vías peatonales (referencia NTE INEN 2 243:2009).

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 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).

a) Dimensiones

Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1,60 m.

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.)



Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0,80 m y 2,50 m de altura separado más de 0,15 m de un plano lateral.

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.

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 m y 0,80 m de altura del piso y el horizontal ubicado 1 m antes y después del objeto.

La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máxima del 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.

La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0,10 m de altura. Cuando se supere los 0,10 m de altura, se debe disponer de bordillo.

b) Características generales

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.

Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m se dispondrá de un ensanche de 0.80 m con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1,60 m de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

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.

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 mm.

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. 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.

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 metro de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

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.

Art. 270. Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246:2000)

a) Dimensiones

Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1 m en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4 m, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1,80 m.



Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1 m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1,20 m.

b) Características Funcionales Específicas

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 mm.

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

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

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

Art. 271. Refugios peatonales

Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 1,20 m con una longitud mínima de cruce de 3,00 m y una separación mínima hasta el vértice de la intersección, de 1,20 m. Si se presenta un desnivel con la calzada, éste se salvará mediante vados, de acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Art. 272. Ciclo vías

Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados, a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 m y de doble sentido 2,40 m.

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

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

a) Características Funcionales

En los puntos en que se interrumpa 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.

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

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

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

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



b) Características Técnicas:

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

Art. 273. Escalinatas

Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 3,00 m y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m de longitud.

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 m.

Art. 274. Sistema vial rural (periférico)

La clasificación técnica de las carreteras o vías periféricas, deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones de la clasificación establecida por el MTOP 2003.

El Sistema Vial Periférico conocido también como sistema de carreteras, se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: vías arteriales principales periféricas, vías arteriales secundarias periféricas, vías colectoras principales periféricas, vías colectoras secundarias periféricas; y, vías locales periféricas.

Art. 275. Vías arteriales principales periféricas (rurales)

Su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos regionales y nacionales caracterizados por largos desplazamientos con velocidades de operación que tienden a registrar valores crecientes. Permite establecer conexión entre los grandes generadores de tráfico como ciudades importantes y sus respectivas zonas industriales, productivas o residenciales.

a) Características Funcionales:

- Asume el tráfico internacional e interprovincial.
- Provee gran movilidad al tráfico de larga distancia.
- Garantiza continuidad en las grandes regiones.
- Permite conexiones con vías similares en regiones vecinas.
- Conecta ciudades con poblaciones superiores a 20.000 habitantes y las capitales provinciales.



b) Características Técnicas:

Extensión (% km del sistema)	1,5 - 3,5
Servicio (% vehículo-kilómetro)	20 – 35
Extensión Media de Viajes (km)	80 –120
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3.000 - 8.000
Velocidad de Operación (km/h)	50 – 120
Espaciamiento	Controlado por la localización de ciudades y regiones conectadas

Art. 276. Vías urbanas arteriales secundarias periféricas (rurales)

Su función principal es servir al tráfico interprovincial e intercantonal en condiciones de movilidad y conectar ciudades de importancia media y a capitales provinciales.

a) Características Funcionales:

- Asume el tráfico interprovincial, intercantonal y regional.
- Provee movilidad cantonal y regional.
- Establece un sistema continuo combinado con las vías arteriales.
- Conecta poblaciones superiores a los 10.000 habitantes.

b) Características Técnicas:

Extensión (% km del sistema)	2,5 – 5
Servicio (% vehículo-kilómetro)	10 – 20
Extensión Media de Viajes (km)	60
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	1.000 – 3.000
Velocidad de Operación (km/h)	40 – 80
Espaciamiento	Establecido de forma que no se dupliquen los servicios de las vías Arteriales Principales.

Art. 277. Vías urbanas colectoras principales periféricas (rurales)

Su función es servir al tráfico intercantonal e interParroquial con características de movilidad y acceso. Se articula y mantiene continuidad con el sistema vial arterial, al cual lo alimenta.

a) Características Funcionales:

- Asume el tráfico intercantonal e interParroquial.
- Proporciona movilidad y acceso.
- Sistema vial continuo combinado con el Sistema Arterial.
- Alimentador del Sistema Arterial.
- Conectar ciudades con poblaciones superiores a los 5.000 habitantes.

b) Características Técnicas:

Extensión (% km del sistema)	4 – 8
Servicio (% vehículo-kilómetro)	8 – 10
Extensión Media de Viajes (km)	50
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	300 – 1.000
Velocidad de Operación (km/h)	30 – 79
Espaciamiento	Establecida con la distribución y concentración poblacional.



Art. 278. Vías urbanas colectoras secundarias periféricas (rurales)

Al igual que en el caso anterior (colectoras primarias), su función es atender al tráfico intercantonal e interparroquial, pero en condiciones técnicas inferiores, pues sus conexiones se realizan a centros poblados menores.

a) Características Funcionales:

- Asume el tráfico intercantonal e interParroquial en condiciones técnicas inferiores a las colectoras principales.
- Proveer de acceso y movilidad.
- Alimentador de los sistemas de más alta función.
- Conectar poblaciones superiores a los 2.000 habitantes y a las sedes Parroquiales.
- Sirve a pequeños generadores de tráfico.

b) Características Técnicas:

Extensión (% km del sistema)	10 – 15
Servicio (% vehículo-kilómetro)	8 – 10
Extensión Media de Viajes (km)	35
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	100 – 300
Velocidad de Operación (km/h)	30 – 60
Espaciamento	No debe duplicar servicios. Debe ser función de la distribución de la producción.

Art. 279. Vías locales periféricas (rurales)

Su servicio se refiere a atender al tráfico interParroquial, barrial y de urbanizaciones, por lo tanto, su función principal es proveer accesibilidad. Dentro de este grupo se encuentran los denominados Caminos Vecinales y las Guardarrayas, los cuales tendrán características mínimas con relación a la generalidad de las vías locales.

a) Características Funcionales:

- Sirven al tráfico interParroquial, barrial y de urbanizaciones.
- Su función principal es proveer acceso.
- Puede sufrir discontinuidad, mas no ser aisladas del resto de la red.

b) Características Técnicas:

Extensión (% km del sistema)	65 – 80
Servicio (% vehículo-kilómetro)	5 – 30
Extensión Media de Viajes (km)	20
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	Menos de 100
Velocidad de Operación (km/h)	20 – 50
Espaciamento	No debe duplicar servicios. Establecido de acuerdo con la distribución a la concentración poblacional.



Art. 280. Especificaciones mínimas para el diseño de vías

Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones y a lo establecido en los Cuadros No. 1 y 2.

a) Acera: Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1,20 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.

Con relación al costado interno de la acera, se considerará 0,45 m el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos; 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida para banda de equipamiento (mínimo 0,60 metros).

El ancho mínimo de las aceras será de 1,20 metros en conjuntos habitacionales cerrados y construidos bajo el régimen de Propiedad Horizontal, y 2,00 metros en fraccionamientos o urbanizaciones.

b) Ancho de carril: El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3,65 m, su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía.

c) Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón: En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 m.

d) Carril de estacionamiento transversal o en batería: Los estacionamientos transversales, sean a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

e) Ancho de calzada: Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un solo sentido de circulación, mínimo 4,50 m y para dos sentidos de circulación, mínimo 6 m sin considerar carril de estacionamiento.

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

g) Radios de acera/ calzadas en intersecciones: Se consideran los siguientes radios mínimos:

En vías arteriales y colectoras: 10 m.

Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.

Entre vías locales: 5 m.

Entre pasaje y pasaje: 3 m.

Se mantendrá la morfología de la traza urbana y la implantación de la edificación y solo podrá ser variado por un plan urbano de detalle, debidamente aprobado.



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

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

TIPO DE VEHÍCULO	DISTANCIA ENTRE EJES MAS ALEJADOS	RADIO DE GIRO MÍNIMO
Automóvil	3.35 m	7.32 m
Camión pequeño	4.50 m	10.40 m
Camión	6.10 m	12.81 m
Tráiler con remolque	12.20 m	12.20 m
Tráiler con remolque	15.25 m	13.72 m

Nota: Estos datos son referenciales para condiciones mínimas, por lo que, para el diseño en condiciones de operación reales, deberá referirse a normativas específicas.

i) Vegetación y obstáculos laterales: Se sujetarán a los siguientes lineamientos:

El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta Normativa determine y a lo dispuesto por la Dirección de Ambiente.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1 m como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones.

La vegetación que rebase la altura de 1,50 m deberá dejar bajo la copa de la misma, una distancia libre de visibilidad mínima 1 m en el caso de que no haya circulación peatonal; y de 1,80 m en el caso contrario.

Los árboles que rebasen los 1,50 m de altura y cuyas ramas se extiendan sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas.

Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0,45 m al interior del bordillo.

CARACTERÍSTICAS MÍNIMAS DE LAS VÍAS

Tipo de Vías	Volumen De Tráfico	Velocidad Circulac. (km/h)	Derecho de Vía (m)	Pendiente Máxima (%)	Distancia entre Vías (m)	Longitud Máxima (m)
Expresas	1200-1500	60-80	35	6%	8000-3000	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50-70	25	6%	3000-1500	Variable
Arteriales Secundarias	500-1000	40-60	15	8%	1500-500	Variable
Colectoras	400-500	30-50	15	8%	500-1000	1000
Locales	400 o menos	Máx. 30	0	12%	100-400	400
Peatonales			0			
Ciclovías		10-30				

ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS

Tipo de Vías	N.º Carriles Por sentido	Ancho Carril (m.)	Carril Estac. (m.)	Parterre (m.)	Espaldón (m.)	Ancho Aceras (m.)
Expresas	3	3.65	No	6	2,50	No
Arteriales Principales	3	3.65	No	6	1,80 sin aceras	Opcional 4,00
Arteriales Secundarias	2	3.65	Opcional	2,20/2,40	Opcional 4	4,00
Colectoras	2	3.50-3.65	2 – 2,40	3		2,00 -2,50
Locales	1	2.80-3.50	2 – 2,40	No		2,00– 3,00

Art. 281. Del diseño y la construcción vial

La Municipalidad a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y/o la Dirección de OOPP diseñará las vías expresas, arteriales y colectoras, en base al Plan de Ordenamiento Territorial.

La Municipalidad, a través de los departamentos correspondientes, o el urbanizador, según el caso, diseñarán y construirán las vías colectoras periféricas y locales, previa aprobación del Concejo Municipal.

Art. 282. Ocupación de aceras

No se permitirá la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos, ni tampoco la implantación de casetas u otros obstáculos a la circulación de peatones, sin que la acera esté diseñada para el efecto. Para el caso de casetas de control, éstas deben diseñarse e incluirse en un inmueble.

Art. 283. Facilidades de tránsito

La Municipalidad a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de OOPP diseñarán y revisarán las normas que permitan ejecutar las distintas facilidades de tránsito en base al Plan de Ordenamiento Territorial.

Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5,40 m y una ochava de 10 m de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3,00 m, la longitud de transición debe tener 25,00 m como mínimo en vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14,00 m.

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

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



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

RADIO DEL REDONDEL (m)	ANCHO DE LA VÍA DEL REDONDEL (m)		
	1 vehículo articulado	1 vehículo articulado 1 liviano	1 vehículo articulado + 2 livianos
5	7,6	11,7	
8	7,1	11,2	
10	6,7	10,8	
12	6,5	10,3	
14	6,2	10,1	
16	6,0	9,9	
18	5,9	9,7	
20	5,7	9,6	13,5
22	5,6	9,5	13,4
24	5,5	9,4	13,3
26	5,4	9,3	13,2
28	5,4	9,2	13,0
30	5,3	9,1	12,9
50	5,0	8,8	12,6
100	4,6	8,4	12,2

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

Art. 284. Pavimentos

Deberán cumplirse las normas de calidad establecidas por el MTOP 2003 en las "Especificaciones Generales para la Construcción de Caminos y Puentes" 001-2000

Art. 285. Curvas de retorno

Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

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

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

Donde: c = significa ancho de la calzada vehicular
a = ancho de una acera
r = radio de curva del bordillo

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno), tendrá un radio equivalente a 1,25 veces el radio de la curva de retorno.

Art. 286. Derechos de vías

Deberán respetarse los derechos de vías, los mismos que se sujetarán a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Transporte y Obras Públicas, y a los estudios



y recomendaciones viales de las Direcciones de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y OOPP Municipales.

Art. 287. Área de protección especial

Se establecen áreas de protección especial en los siguientes casos:

ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Servicio	Tipo	Área de Protección
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Especial	Desde el eje 15 m
Línea de alta tensión (de 32 a 46 kv)	Especial	Desde el eje 7.50 m
Línea de alta tensión binacional	Especial	Desde el eje 15 m
Acueductos	Especial	Desde el eje 10 m
Canal de aducción a centrales hidroeléctricas (ver Normas CONELEC)	Especial	Desde el eje 10 m
Canal de riego	Especial	Desde el borde 1,50 m
OCP *	Especial	Desde el eje 15 m

*Retiro de construcción 100 m. desde el eje o del límite de las instalaciones del oleoducto, para instalaciones eléctricas, centrales térmicas, almacenaje de combustibles, explosivos o sustancias inflamables.

SECCIÓN CUARTA: FRACCIONAMIENTO

Art. 288. Fraccionamiento

Los lotes tendrán un trazado preferentemente perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán la superficie y el frente mínimo establecidos en la zonificación respectiva.

SECCIÓN QUINTA: EQUIPAMIENTO COMUNAL

Art. 289. Equipamiento de servicios sociales y servicios públicos

Toda habilitación de suelo contemplará áreas verdes y equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado.

El equipamiento comprende los siguientes componentes: de servicios sociales y de servicios públicos.

Toda urbanización contribuirá con al menos el 3% del área útil adicional para equipamientos de servicios sociales y públicos.

La Municipalidad a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, definirá el tipo de equipamiento a construirse mediante los estudios técnicos correspondientes.

Los conjuntos habitacionales no forman parte de la contribución de equipamientos de servicios sociales y públicos.



EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

CATEGORÍA	SIM B.	TIPOLOGÍA	SI MB	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /ha b.	LOTE MÍNIMO m ² .	POBLACIÓN BASE habitantes
Educación E	EE	Barrial	EEB	Preescolar, escuelas.	400	0.80	800	1000
		Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas	1.000	0.50	2.500	5.000
		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.	2.000	1.00	10.000	10.000
		Ciudad	EEC	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior	---	1.00	50.000	50.000
Cultural C	EC	Barrial	ECB	Casas comunitarias	400	0.15	300	2.000
		Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0.10	500	5.000
		Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, Centros culturales, centros de documentación.	2.000	0.20	2.000	10.000
		Ciudad	ECC	Casas de la cultura, museos, cinematecas y hemerotecas	---	0.25	5.000	20.000
Salud S	ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales.	800	0.15	300	2.000
		Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta	1.500	0.20	800	5.000
		Zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta	2.000	0.125	2.500	20.000
		Ciudad	ESC	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo	---	0.20	10.000	50.000
Bienestar social B	EB	Barrial	EBB	Guarderías infantiles y casas cuna.	400	0.30	300	1.000
		Sectorial	EB S	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0.08	400	5.000
		Zonal	EB Z	Albergues, centros de protección de menores.	2.000	0.10	2.000	20.000
		Ciudad	EB C	Orfanatos, asilos de ancianos.	---	0.10	5.000	50.000
Recreativo y deportes D	ED	Barrial	ED B	Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivas.	400	0.30	300	1.000
		Sectorial	ED S	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas	1.000	1.00	5.000	5.000



		Zonal	ED Z	Parque polideportivos especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras.	3.000	0.50	10.000	20.000
		Ciudad	EDC	Parques de ciudad estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.	---	1.00	50.000	50.000
Religioso	ER	Barrial	ERB	Capillas.	---	---	800	2.000
		Sectorial	ERS	Templos, iglesias	2.000	---	5.000	5.000
R		Ciudad Metropolitano	ERC	Catedral, conventos y monasterios	---	---	10.000	50.000

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

CATEGORÍA	SIMB.	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS	RADIO DE INFLUENCIA m.	NORMA m ² /hab.	LOTE MÍNIMO m ² .	POBLACIÓN BASE
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Vigilancia de policía	400	0.10	100	1.000
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos	2.000	0.10	500	5.000
		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía	---	0.50	10.000	20.000
		Ciudad o metropolitano	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles.	---	---	---	50.000
Administración pública	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos.	---	0.03	300	10.000
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.	---	0.50	10.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.	---	0.40	---	50.000
Servicios funerarios	EF	Sectorial	EFS	Funerarias.	2.000	0.06	600	10.000
		Zonal	EFZ	Cementerios Parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos	3.000	1.00	20.000	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EFM	Cementerios, parques cementerios, crematorios.	---	1.00	50.000	50.000
Transporte	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses.	---	0.10	100	1.000
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.	3.000	0.03	300	10.000
		Zonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	3.000	0.50	10.000	20.000
		Ciudad o	ETM	Terminales de buses interprovinciales y de	---	1.00	50.000	50.000



		Metropolitano		carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares				
Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería.	500	0.20	200	1.000
		Sectorial	EIS	De bombeo y tanques de almacenamiento de agua.	---	*	---	5.000
		Zonal	EIZ	Tabilizadoras y subestaciones eléctricas.	---	*	---	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.	---	*	---	50.000
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.	---	*	---	20.000
		Ciudad o Metropolitano	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, y similares.	---	*	---	50.000

* Según programa del proyecto

(*1) Estos cuadros son referenciales para la implantación de los equipamientos en urbanización nueva y evaluatorio en las áreas urbanas consolidadas.

Art. 290. Hosterías, Hoteles y demás equipamientos privados.

Los proyectos de hosterías, hoteles y demás equipamientos privados se someterán a la norma técnica ecuatoriana NTE INEN 2891

SECCIÓN SEXTA: REDES DE INFRAESTRUCTURA

Art. 291. Generalidades

Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, y telecomunicaciones establecidas por los organismos competentes, y someterse a la aprobación previa de éstos, de conformidad con las etapas de incorporación definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, dando cumplimiento a los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.

Las urbanizaciones además se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Pedro Moncayo.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Art. 292. Redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Los proyectos de instalación de redes de agua potable y alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles, serán revisados y aprobados por la EP EMASA PM, EMELNORTE y CNT.

Los proyectos deberán cumplir con los requerimientos que se estipulan en los artículos siguientes.



Art. 293. Sistema de abastecimiento de agua potable

Se sujetarán a las Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte IX Obras Sanitarias, CO 10.07 – 601, Normas para el Estudio y Diseño de Sistemas de Agua Potable y Disposición de Aguas Residuales para poblaciones mayores a 1000 habitantes, y toda norma similar posterior que se agregará a esta normativa, de acuerdo a los siguientes parámetros generales:

- a) DOTACIÓN: Estará sujeta a la dotación indicada por la EP EMASA PM.
- b) ABASTECIMIENTO: Para el abastecimiento de urbanizaciones o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, “En el caso de fuentes de autoabastecimiento el proyectista deberá realizar la aprobación de la EP-EMASA-PM; previo a los trámites de adjudicación de la fuente en el Ministerio de Ambiente y Agua “Ex SENAGUA”
- a) RED DE DISTRIBUCIÓN: “reemplazar El diseño de las redes públicas de distribución es de estricta responsabilidad de la EP - EMASA –PM y el diseño de las redes consideradas como distribución en urbanizaciones de carácter privado serán diseñadas por el proyectista previo a los trámites de factibilidad de servicio y parámetros de Diseño para proyectos hidrosanitarios particulares otorgados por la EP-EMASA-PM”
- b) 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., reemplazar tomando en cuenta las siguientes consideraciones:”

Conducciones de hierro dúctil 40 A 50 años

Conducciones de PVC 20 A 30 años

Se indica que para tuberías principales y secundarias de la red el período de diseño estará comprendido entre 20 a 25 años.

Obras de captación 25-50 años

Plantas de tratamiento 30-40 años

Tanques de almacenamiento 30 a 40 años

Art. 294. Sistema de alcantarillado

Las aguas residuales de la ciudad de Tabacundo y núcleos urbanos de las Cabeceras Parroquiales del Cantón Pedro Moncayo, deberán integrarse al sistema de alcantarillado público existente. En caso de su inexistencia, los diseños de disposición de desechos líquidos y aguas residuales se sujetarán a las disposiciones del plan maestro de alcantarillado (a ejecutarse) y normas técnicas de la EP EMASA PM y a las Normas del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte IX Obras Sanitarias, CO 10.07 – 601

a) PLANIFICACIÓN

1. En general el sistema de alcantarillado es de tipo separado (sanitario y pluvial) 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 las quebradas y ríos.
- Pozos de revisión.
- Conexiones domiciliarias.
- Estructuras de separación, aliviaderos, disipación de energía y estructuras de descargas.
- Sistema de recolección superficial (Cunetas de coronación, sumideros de calzada, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales).
- Estructuras de depuración y las plantas de tratamiento.



2. Si el proyecto de asentamiento es junto a ríos, laderas y/o quebradas, observará la separación que dispone la normativa vigente, para fines de seguridad de la población, el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; a partir de esta calle se podrá desarrollar las viviendas.

3. Para asegurar el buen funcionamiento del sistema el proyecto urbanístico de calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población, por la acumulación y acción de las aguas. Entre ellos, se menciona:

- Curvas de retorno sin salida para las aguas lluvias de las calles
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles sin dar salida para
- aguas lluvias y sanitarias
- Deficientes trazados altimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales
- Pasajes muy estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes sin ingreso
- Las PTAR no deberán construirse en franjas de protección de esta manera se evitará que haya inseguridad en los elementos que conforman la Planta de Tratamiento.”
- No se deberá tener viviendas en las zonas donde se vayan a construir las PTAR
- El GAD MPM a través de sus departamentos correspondientes deberán planificar de acuerdo a Ordenanzas para que no permitan que se consolide zona cerca de quebradas donde son vulnerables a colapso o problemas de salud.

4. Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o área privada. En este caso deberá implementarse una calle o pasaje. El GAD-MPM a través de sus departamentos deberá realizar la planificación y apertura de vías con sus respectivos elementos de drenaje para evacuación de agua lluvia, de esta manera se podrá realizar proyectos para instalación de redes de agua potable y alcantarillado, evitando que las mismas pase por propiedades privadas, evitando los trámites de pasos de servidumbre”

5. El sistema de sumideros se diseñará ya sea de calzada o acera, de bordillo, sumideros longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación dependerá del caudal a recoger, pero en ningún caso será menor a los diseños que al respecto mantiene la EP EMASA PM. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 250 mm. para una pendiente mínima de 2%, en caso que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, el urbanizador debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

b) CAUDAL DE DISEÑO

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



Los períodos de retorno en años serán:

- Redes secundarias: 10 años
- Redes principales: 15 años
- Colectores interceptores: 25 años
- Estructuras especiales: 50 años
- Redes para las zonas periféricas: 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 EP EMASA PM, se podrá hacer cambios a estos períodos de retorno.

c) POBLACIÓN DE DISEÑO

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

d) 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.

e) ÁREAS DE APORTACIÓN

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

f) POZOS DE REVISIÓN

Son estructuras cilíndricas o troncocónicas (sólo en casos especiales serán cuadrados) con paredes hormigón, con tapas circulares de hierro fundido y escalerillas de ascenso, a 0,40 m, se colocarán al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

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

g) CONEXIONES DOMICILIARIAS

Como información para los planos de detalle, las conexiones domiciliarias se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1,50 m a la red matriz o a canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm o mayor, conforme a los requerimientos del urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45° a 60° y una pendiente entre el 2% y 11%. Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con los lotes de la urbanización y están correlacionadas con las áreas de aporte definidas en el proyecto.

Para las conexiones domiciliarias se utilizará tubería de PVC.



h) TRATAMIENTO

En caso que la EP EMASA PM 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 EP EMASA PM el requerimiento o grado de tratamiento, que será diseñado por un ingeniero sanitario.

Para caudales sanitarios menores de 0,5 l/s se aceptarían 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.

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

La EP EMASA PM, 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 EP EMASA PM y la Dirección de Gestión Ambiental, sistemas alternativos para el tratamiento de aguas servidas de uso doméstico, con el fin de proteger y no contaminar cursos de agua y medio ambiente del sector.

Art. 295. Redes de distribución de energía eléctrica

Toda red eléctrica nueva a ser construida en las áreas urbanas del Cantón puede ser so subterránea o aérea debidamente aprobadas por la EMELNORTE,

a) Generalidades operacionales

Medición de distancias: Las distancias de seguridad deben medirse de superficie a superficie.

Competencias: Las empresas eléctricas de distribución son las responsables en sus respectivas áreas de concesión de satisfacer toda demanda de servicios de electricidad y podrán delegar o autorizar a otras empresas bajo su responsabilidad la construcción, inspección de redes eléctricas; los municipios son responsables de vigilar y controlar las obras de infraestructura, adecuaciones modificaciones, ampliaciones, líneas de fábrica; serán los encargados de emitir autorizaciones y coordinarán con las distribuidoras el cumplimiento de las distancias de seguridad.

Inspección: Las empresas de distribución en su área de prestación del servicio inspeccionarán el cumplimiento de las distancias de seguridad en las edificaciones, obras de infraestructura; para velar el cumplimiento de las mismas y posteriormente informarán a



través de un reporte técnico a los municipios, con copia al CONELEC, para controlar el cumplimiento de la presente norma.

Remediación: Las empresas de distribución, los municipios y los propietarios deben cumplir las distancias de seguridad, en caso no se cumplieren las mismas, la remediación la realizarán las empresas distribuidoras; una vez que los costos, hayan sido cubiertos por el infractor. Hasta tanto y en función de las inspecciones técnicas la empresa podrá suspender el servicio en los casos se tenga evidencia de un eminente accidente eléctrico que ponga en peligro la vida de las personas.

Procedimiento de remediación: Las empresas de distribución en coordinación con el municipio del área de concesión determinarán sobre la base de la información por ellas dispuestas, la causa para que las obras eléctricas no cumplan con las distancias de seguridad y la valoración necesaria para su remediación. Este informe será remitido al ARCONEL.

El ARCONEL sobre la base de esta información determinará el o los causantes del incumplimiento de las distancias de seguridad, y procederá de la siguiente manera, según sea el infractor:

Distribuidoras: Dispondrá a ésta, en un plazo determinado, realice las obras necesarias para que las redes eléctricas guarden las distancias de seguridad.

Municipios o dueños de inmuebles: Comunicará al Municipio sobre su incumplimiento o del dueño del inmueble y el monto a pagar a la empresa distribuidora encargada de realizar la remediación. Este pago en cualquiera de los casos lo efectuará el Municipio. En caso el incumplimiento por parte del dueño del inmueble, el municipio extenderá el cobro respectivo a éste como un cargo de mejoras. De no efectuar el pago la empresa distribuidora no realizará la obra de readecuación, y cualquier accidente que se suceda será de responsabilidad del Municipio.

Indistintamente del causante del incumplimiento de las distancias de seguridad, si existe el riesgo inminente de accidente eléctrico la empresa distribuidora deberá suspender el servicio hasta que se realicen las obras de remediación necesarias.

b) Distancias de seguridad a edificaciones

Distancias de seguridad de conductores a edificaciones: Las distancias verticales y horizontales, para conductores desnudos en reposo (sin desplazamiento del viento), se muestra en la Tabla No. 1.

Tabla No. 1

Distancias mínimas de seguridad de conductores a edificaciones y otras instalaciones.

Distancias en metros



DISTANCIAS MÍNIMAS DE SEGURIDAD Hr.		Conductores 0 a 750 V.	Conductores 750 V- 22 kV.	Partes Rígidas Energizadas protegidas de 0 V-750 V.	Partes Rígidas No Energizadas protegidas 750V- 22kV, No de
		m	m	m	M
Edificios	Horizontal a paredes, ventanas y áreas accesibles a personas	1.7(A, B)	2.3 (A, B)	1.5 (A)	2.0 (A)
	Vertical arriba o abajo de techos y áreas no accesibles a personas	3.2	3.8	3.0	3.6
	Vertical arriba o abajo de techos y áreas accesibles a personas y vehículos, además de vehículos pesados.	3.5	4.1	3.4	4.0
	Vertical arriba de techos accesibles al tránsito de vehículos pesados.	5.0	5.6	4.9	5.5
Anuncios,	Horizontal	1.7 (A, B)	2.3 (A, C)	1.5 (A)	2.0 (A)
	Vertical arriba o abajo de cornisas y otras superficies sobre las cuales pueden caminar personas	3.5	4.1	3.4	4.0
	Vertical arriba o abajo de otras partes de tales instalaciones	1.8 (A)	2.3	1.7	2.45

Para los casos siguientes, se podrán aceptar las distancias que se señala:

a. Las carteleras, chimeneas, antenas, tanques u otras instalaciones que no requieran de mantenimiento en el cual personas estén trabajando o pasando en medio de los conductores y el edificio, la distancia mínima de seguridad puede ser reducida en 0.60 m.

b. Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 0 a 750 V, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.10 m, ver Tabla No 2.

c. Cuando el conductor o cable es desplazado por el viento para conductores en reposo de 750 V a 22 kV, la distancia mínima de seguridad no debe ser menor a 1.40 m, ver Tabla No 2.



Distancia de conductores y partes energizadas a edificios, anuncios, carteleras, chimeneas, antenas de radio y televisión, tanques y otras instalaciones excepto puentes, bajo viento.

Las distancias en reposo (Hr) de la Tabla No. 1 son sin viento, cuando los conductores son desplazados de su posición, por una presión de viento de 29 kg/m², se podrán reducir a los valores mínimos especificados en la Tabla No. 2.

Tabla No. 2

Distancias mínimas de seguridad de conductores y cables a edificios, anuncios, carteles, chimeneas, antenas de radio y televisión y otras instalaciones, bajo viento.

(Distancias en metros)

Conductor o Cable	Distancia de seguridad horizontal Hw (fig. No. 2 en el caso de desplazamiento del viento)
Conductores (0 a 750 V)	1.10
Conductores (750 V a 22 kV)	1.40

Distancia de Conductores a otras estructuras de soporte.

Los conductores y cables que pasen próximos a estructuras de alumbrado público, de soporte de semáforos o de soporte de una segunda línea, deben estar separados de cualquier parte de esas estructuras por distancias no menores que las siguientes:

Tabla No. 3

Distancias de seguridad de conductores a otras estructuras de soporte (en metros).

Distancia	Con viento		Sin viento
	0- 750 V	22 kV	Hasta 50 kV
Horizontal	1,10	1,40	1,50
Distancia	0 – 22 kV		22- 50 kV
	Vertical	1,40	1,70

Distancias de seguridad Conductores adheridos a edificaciones

Cuando se tenga el caso que, conductores de suministro estén permanentemente fijos a un edificio u otra instalación, tales conductores deben tener los siguientes requisitos:

- Los conductores de acometida entre 0 a 750 V, deben estar cubiertos o aislados y sobre los 750 V aislados; este requisito no es aplicable a conductores neutros;
- Conductores de más de 300 V (fase – tierra), deberán estar protegidos, cubiertos aislados o inaccesibles;
- Cables y conductores adjuntos y que corren a lo largo de la instalación tendrán una distancia de seguridad desde la superficie de la instalación no menor a 0.75 m;



- d) Los conductores de acometida deben tener una distancia de seguridad no menor a:
- Separación vertical de 3 m desde el punto más alto de techos, balcones, sobre el cual pasa.
 - Separación de 0.9 m en cualquier dirección de ventanas, puertas, pórticos, salidas de incendios.
- e) Obras de infraestructura

Distancias de seguridad vertical de conductores sobre el nivel del suelo, carreteras, vías férreas y superficies con agua.

Estas distancias se refieren a la altura mínima que deben guardar los conductores y cables de líneas aéreas, respecto del suelo, agua y parte superior de rieles de vías férreas y deben ser como mínimo las indicadas en la Tabla No.4.

Tabla No. 4

Distancias mínimas de seguridad verticales de conductores sobre vías férreas, el suelo o agua (Distancias en metros)

Naturaleza de la Superficie bajo los conductores	Conductores de 0-750 V.	Conductores de 750 V a 22V
Vías férreas	7.5	8.1
Carreteras, calles, caminos y otras áreas usadas para tránsito	5.0	5.6
Aceras o caminos accesibles sólo a peatones	3.8	4.4
Aguas donde no está permitida la navegación	4.6	5.2
Aguas navegables incluyendo lagos, ríos, estanques, arroyos y canales con un área de superficie sin obstrucción de:		
a) Hasta 8 Km ²	5.6	6.2
b) Mayor a 8 hasta 80 Km ²	8.1	8.7
c) Mayor de 80 hasta 800 Km ²	9.9	10.5
d) Arriba de 800 Km ²	11.7	12.3

Art. 296. Sistema de distribución de la red de telecomunicaciones

Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo.

Cuando la urbanización proyectada necesite de 1000 líneas telefónicas o más, se destinará un lote de terreno, mínimo de 200 m² para la construcción de la central telefónica, de acuerdo a lo que dispone el Reglamento de abonados de la CNT.

En todas las vías, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación y otras instalarán sus redes a nivel subterráneo.



Art. 297. Instalaciones de gas combustible (GLP) para edificaciones de uso residencial, comercial o 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 2-260-2000.

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

SECCIÓN SÉPTIMA: ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Art. 298. Clasificación del mobiliario

Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.
- Elementos de organización: mojoneros, paraderos, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
- Elementos de servicio: bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- Elementos de salud e higiene: baños públicos, recipientes para basuras.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Art. 299. Criterios indicativos de implantación

- a) En Área Central de la ciudad

Se respetarán los criterios de localización y dimensionados determinados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Se recomienda la agrupación de elementos de mobiliario urbano en núcleos de servicios, que facilite el control y seguridad del mobiliario, a la vez que el usuario encuentre varios servicios agrupados.

Los núcleos de servicio pueden concentrar los siguientes elementos: parada de bus, servicios higiénicos (baterías sanitarias), cabinas telefónicas, kioscos o puestos de venta de servicios al peatón (periódicos, revistas, confiterías), buzones de correos.

- b) En Áreas Urbanizadas

Bandas de equipamiento en aceras: Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2 243.



Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a estas al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0,60 m (referencia NTE INEN 2 314:2000)

Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 300. Elementos de comunicación TELECOMUNICACIONES

a) Teléfonos Públicos (referencia NTE INEN 2 314:2000)

- Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos deberán cumplir con los siguientes requisitos:
- Los teléfonos públicos en exterior deben estar dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 m x 0,90 m y provistos de una cubierta.
- Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento deben permitir un espacio mínimo de circulación de 0,90 m de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación; y 1,50 m si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
- Los teclados y ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comandos deben estar entre los 0,80 m y 1,20 m de altura del nivel del piso terminado.
- Los elementos del mobiliario urbano pueden incorporar anuncios o avisos utilizados como medios de difusión con fines comerciales o políticos, previa aprobación de los diseños por parte de la Administración Municipal.
- En casos de usuarios con discapacidad o movilidad reducida, si el teléfono está provisto de una cabina, una de cada 20 debe cumplir con las dimensiones establecidas referentes a cabinas telefónicas de este artículo.
- El diseño específico del teléfono y de su entorno inmediato, debe ser el resultado de la coordinación entre las empresas telefónicas y la Administración Municipal.
- Deberá localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que permita su uso adecuado.

- No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones y no obstaculizar la visibilidad.
- Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con intensa vida urbana como: paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general.
- Se debe dar prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
- El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario limitado visual, sin que presente molestias a los peatones.
- La señalización al interior y exterior del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto y al usuario extranjero. Para tal fin han de utilizarse códigos internacionales.
- El teléfono público puede aparecer en dos tipos de mueble: cabina y caseta.
 - √ La utilización de casetas no es recomendable a causa de que se tornan en barreras visuales. Su uso debe restringirse a los sitios de la ciudad que presentan altos índices de contaminación acústica o inseguridad ciudadana.
 - √ El teléfono ha de estar provisto de iluminación artificial que permita su uso nocturno.
- Las cabinas de teléfono y teléfonos públicos para personas con discapacidad o movilidad reducida deberán cumplir con los siguientes requisitos:



- ✓ El interior libre de las cabinas debe ser de 0,90 m de ancho por 1,30 m de largo y 2,05 m de altura.
- ✓ Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando deben estar a 0,80 m de altura y deben ser accionables con una sola mano.
- ✓ La cabina debe estar provista de un asiento abatible de 0,40 m x 0,40 m.
- ✓ La puerta debe estar provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2 309.

Art. 301. Elementos de organización

a) Mojón

Se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías:

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

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

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

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

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

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

Dimensiones

	Bajo	Medio	Alto	
Altura	0,30 m	0,50 m	0,65 m	
Ancho	0,125 m	0,25 m	0,35 m	

El diseño y localización de los mojones deberá ser aprobado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y obedecerá a un plan de detalle del sector.

b) Parada para Transporte Público (referencia NTE INEN 2 246 y 247 y NTE INEN 2 292:2000)

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

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

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



En su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1,80 m por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte. Todas las paradas deben permitir la accesibilidad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Características

- 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, reloj, bancas, buzón de correos, recipiente para basuras.
- Referencias de implantación
- 25 m de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.
- 0,50 m del bordillo (proyección de la cubierta).
- La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00 m de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

Art. 302. Elementos de señalización.

a) Semáforos (referencia NTE INEN 2 314:2009)

- 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 m del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0,90 m. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2,40 m del nivel de la acera.
 - √ Los soportes verticales de los semáforos 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 m y 1,20 m desde el nivel del piso terminado.

- ✓ El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0,10 m.
- ✓ El botón pulsador tendrá entre 20 mm y 55 mm de diámetro.

Art. 303. Elementos de ambientación

a) Luminarias

- Consideraciones para el diseño
- El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño, tomando en cuenta la posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan a través de la iluminación.
- La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida.
- El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.
- Tipos y dimensiones: Las luminarias utilizadas en el espacio público se pueden agrupar en siete categorías:
 - ✓ Poste central: Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes. La altura del poste supera los 15 m y la separación entre poste y poste está entre 30 m y 33 m.
 - ✓ Poste central doble: Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 m y 12 m. La separación entre postes está entre los 30 m y 33 m.
 - ✓ Poste Lateral: Se ubica en la acera. Su altura es de 10 m a 12 m. 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 m y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m aproximadamente.
 - ✓ Aplique: El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones es recomendable para vías estrechas o zonas comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación. La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2,50 m. La distancia entre luminarias es variable.
 - ✓ Lámpara suspendida central: Se usa como en el caso anterior en áreas estrechas y comerciales. La altura mínima que se coloca la luminaria es de 2,50 m para interiores y de 4,50 m para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.
 - ✓ En bolardo: Este tipo de luminarias es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público. Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda 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.



b) Bancas (referencia NTE INEN 2 314:2000)

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

Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1,20 m de ancho, por lo menos en uno de sus costados. El asiento debe estar máximo a 0,45 m de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.

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

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Altura	0,40 m.	0,45 m.
Ancho	0,30 m.	0,40 m.
Longitud	1.80 m.	2,40 m.

El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, debe ser aprobada por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y debe responder al plan de imagen urbana del sector.

c) Árboles (referencia NTE INEN 2 314:2000)

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

El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 m medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

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

Las jardineras que se ubiquen fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.

El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0,90 m. La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje por fuera del perímetro de la misma.

En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2,20 m de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.



d) Protector de árbol

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

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

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Altura	0,40 m.	0,45 m.
Radio	0,50 m.	2,00 m.

Los diseños de los protectores serán presentados a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para su aprobación.

e) Rejilla de protección árbol (referencia NTE INEN 2 314:2000)

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 forjado, concreto u otro material que garantice la debida resistencia y durabilidad.

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Radio	0,80 m.	1,20 m.

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. La Municipalidad 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.

f) Cerramiento de parterres y áreas verdes

Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de hierro forjado cuyo diseño previo será aprobado por la Dirección de Gestión de Planificación y



Ordenamiento Territorial, cuyas alturas no sobrepasarán los 0,30m en parterres y 0,60m en áreas verdes.

g) Monumentos y esculturas

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 las Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, de Educación y el INPC para su revisión, las que elevarán su informe a las Comisiones Permanentes de Obras Públicas y Educación para posterior conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación.

h) Reloj

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

El reloj, si fuera digital, a más de informar la hora, dará a conocer la temperatura local. Estará compuesto por un panel luminoso de dos caras, montado sobre un soporte metálico.

Condiciones:

Cuando se instale un reloj en el espacio público debe observarse las siguientes:

- Se localizarán en lugares de fácil visualización y cuidando no obstaculizar el libre tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
- Los mensajes publicitarios que se inserten, deben estar de acuerdo a las normas estipuladas en la Ordenanza correspondiente.
- El borde inferior del panel deberá estar entre los 2,50 m y 2,80 m de altura del piso.
- El borde superior deberá estar a una altura máxima de 5 m.
- La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser en lo posible subterránea y con su respectivo medidor.
- La distancia entre este elemento y otro de uso publicitario, deberá ser equivalente a un radio de 50 m.
- Se dará preferencia a las vías sin arborización.

Distancias relativas de localización:

Teniendo como referencia el eje de la columna:

- 5 m de otro elemento de categoría similar.
- 15 m de otro elemento de gran tamaño (kioscos, cabinas).
- 5 m del eje del tronco de un árbol.
- 0,50 m del eje de la columna al filo del bordillo, guardando una distancia mínima de 0,20 m del extremo del panel al filo del bordillo.



Dimensiones

El diseño, dimensiones y ubicación del reloj deben ser conocidas por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para su aprobación.

i) Fuentes y surtidores de agua

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.

Los diseños y localización, deben ser presentados a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial para su aprobación.

Art. 304. Elementos de servicios

a) Cabinas y kioscos para ventas

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 los siguientes sitios:

- En parques ubicados sobre corredores de uso múltiple, cuidando que el mueble para ventas cumpla con los índices de ocupación previstos en esta normativa.
- En corredores de actividad múltiple, con una distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 160 m.
- Cuando es parte de la estructura fija del sistema de transporte público.
- El diseño, localización y las dimensiones serán determinadas por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

b) Lonas y marquesinas

En la zona Central se permitirá 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 sujeciones 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 Municipio podrá disponer su retiro. Tendrá una proyección máxima hacia la calle que no vaya más allá de los 0,20 m antes del borde de acera.

Art. 305. Elementos de salud pública e higiene

a) Baño público móvil

Su instalación no debe obstruir el espacio público.

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

Los baños pueden ser localizados en:

- Zonas viales: en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.



- Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.
- Parques: de acuerdo a la zonificación particular de cada parque.

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

Por razones higiénicas se recomienda el uso de una silla turca, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario (la silla turca no está diseñada para minusválidos).

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

Dimensiones:

	Mínimo	Máximo
Altura	2,30 m.	2,60 m.
Ancho	1,20 m.	1,60 m.
Longitud	2,00 m.	2,60 m.

Los diseños y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

b) Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314:2009).

Se ubicarán siempre un par de basureros, el uno de color verde para basura orgánica y el otro de color negro para basura inorgánica.

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

En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un par de basureros, por lado, de manzana.

Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si los basureros tienen la abertura en la parte superior, ésta debe estar a una altura máxima de 0,80 m sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0,80 m y 1,20 m.

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

Art. 306. Pavimentos en espacios de circulación peatonal (Referencia NTE INEN 2301:01)

Las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado, para los espacios exteriores.

Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm en una profundidad máxima de 3 mm.

La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.

Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo proctor estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco.

Las texturas direccionables tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3 m de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

SECCIÓN OCTAVA: ARBORIZACIÓN URBANA

Art. 307. Criterios morfológicos de manejo

Es importante tener en cuenta 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:

a) PORTE

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

Pequeño: diámetros de copa menores a 2,50m. Mediano: diámetros entre 2,50 y 5 m.

Alto: diámetros mayores a 5 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 m a 15 m.; mediano de 5 m a 7,5 m; bajo, mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.

b) DENSIDAD DE FOLLAJE

La densidad del follaje influye 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:

Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 0,40 m.

Árboles de hoja angosta requieren 0,60 m.



Coníferas no resinosas requieren 0,80 m.

Las densidades de follaje se pueden clasificar en tres categorías:

Alta: magnolia

Media: acacia

Baja: ciprés común, sauce, araucaria chilena.

c) FORMA

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

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

d) PERMANENCIA

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

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

Art. 308. Criterios de manejo técnico ambientales

Para elegir una especie arbórea a ser plantada en la ciudad, se debe tomar en cuenta las relaciones recíprocas que se establecen entre la planta y el entorno, que se resumen en los siguientes parámetros a ser tomados en cuenta:

a) SIEMBRA

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

Siembra con matera:

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

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

Las características de la matera son:

- Debe ser un cajón de concreto reforzado.
- El diámetro mínimo será de 1,20 m para árboles de alto porte y de 0,80 m para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren matera.
- La matera se prolongará en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural. Su profundidad mínima será de 1,50 m.



- En la superficie, se proveerá de una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera.

La materia 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 m 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 materia debe quedar firme, pero sin compactar; el árbol debe fijarse a un tutor (3 x 0,07 m de diámetro).

Siembra Natural:

Para la siembra natural, el manejo del árbol es similar al descrito con anterioridad. La excavación para la siembra natural, se realiza con anticipación y debe ser adecuada al tamaño del pan de tierra, el promedio es de 1,20 m de diámetro, una profundidad mínima de 0,60 m. El pan de tierra debe mantenerse siempre húmedo durante la operación y el árbol se sujetará a un tutor.

b) CRECIMIENTO

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

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

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

En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

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

c) MANTENIMIENTO

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



d) COMPATIBILIDAD CON OTRAS ESPECIES

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

e) COMPORTAMIENTO EN EL MEDIO AMBIENTE URBANO

Es importante 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.

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

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

Art. 309. Criterios de manejo urbano, ejes viales

La arborización para zonas viales debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: construcciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte.

La distancia mínima de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0,50 m.

Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0,75 m El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m.

La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a "tresbolillo", es decir con árboles de alto porte. Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes. Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que a arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de materia, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.



Art. 310. Alternativas de vegetación urbana

Se deberá ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones. Se utilizarán enredaderas tipo hiedras (plateadas, bicolors, 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.

Se recomienda utilizar especies nativas de la zona, pudiendo el propietario del lote asesorarse en la Dirección de Gestión Ambiente de la Municipalidad para plantar, de manera técnica, la especie que más convenga al lugar escogido.

Art. 311. Espacios para arborización

1. Parque de barrio:
2. Zonas aledañas al sistema hidrológico (Ríos, quebradas, acequias, canales, lagunas, acuíferos y otros)
3. Vías y avenidas
4. Calles arteriales, colectoras y locales
5. Cercas vivas en linderos de los lotes

SECCIÓN NOVENA: SEÑALIZACIÓN DE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS DE USO PÚBLICO

Art. 312. Señalización (Referencia NTE INEN 2239:2000)

Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

Tipos de señales:

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

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

Ubicación:

Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1,40 m).

Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2,10 m.



Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 0,80 m y 1,00 m.

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

Las señales táctiles o de bastón que indiquen la proximidad de un desnivel o cambio de dirección deben realizarse mediante un cambio de textura en el pavimento en todo el ancho del desnivel, en una longitud de 1 m antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

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

Señales de alarma

Las señales de alarma deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptible. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 dB y nunca deben exceder los 100 dB.

Art. 313. Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2291:2010)

Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con capacidad y movilidad reducida.

- Requisitos generales

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

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.



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 a 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

Art. 314. Bases del dimensionamiento, cubiertas, cerramientos y voladizos

- Dimensiones. - Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.
- Cubiertas. - La última losa de cubierta de toda edificación debe encauzar las pendientes de descarga de agua lluvia hacia una bajante prevista en la construcción. Si la cubierta es inclinada, debe contar con un sistema periférico de canales para el agua de lluvia y descargarla dentro del predio; no podrá evacuarse hacia los terrenos adyacentes ni al espacio público.
- Cerramientos. - Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 3,50 m medidos desde el nivel natural del terreno. La altura máxima de los cerramientos frontales será de 2,50 m, podrá ser pared sólida o se lo construirá con material que permita su transparencia. Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con cerramiento y su acabado no deberá alterar el ornato de la ciudad.
- Voladizos. - En lotes cuya forma de ocupación sea sobre línea de fábrica se permiten voladizos de hasta 80 centímetros a partir del primer piso alto y a no menos de 2,50 metros libres sobre el nivel de la acera. No se permitirán voladizos en lotes por cuyo frente atraviere una red eléctrica aérea, en estos casos la edificación considerará volumetría de fachada de hasta 20 centímetros. En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de tres metros. No se permitirán volados ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción de que sean hacia retiros de protección de quebradas, protección de ríos y espacios verdes públicos, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de un metro.

Art. 315. Altura de locales

A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2,30 m Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2,70 m o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.



Art. 316. Área higiénico sanitaria

- a) Dimensiones mínimas en locales:
 - Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas: 0,10 m.
 - Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral: 0,15m.
 - Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal: 0,50m.
 - No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
 - La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0,70 m, y será independiente de las demás piezas sanitarias.
 - Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.
- b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico - sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2 293:2000).
 - Urinarios: El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0,40m y para adultos de 0,60m.

SECCIÓN SEGUNDA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art. 317. Áreas de iluminación y ventilación en locales

Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, los que se ventilarán e iluminarán.

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

El área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art. 318. Ventanas (referencia NTE INEN 2312:2001)

Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0,80 m se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso – techo, interiores y/o exteriores, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.
- b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.



Art. 319. Ventilación por medio de ductos

- a) No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a $0,32 \text{ m}^2$, con un lado mínimo de 0,40 m; la altura máxima del ducto será de 6 m.
- b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
- c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible,
- d) deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1m como mínimo.

Art. 320. Patios de iluminación y ventilación

Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiéndose resaltes de la fachada de 0,20 m máximo.

Art. 321. Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales

Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 m^2 , ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 m, hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6m la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 322. Cobertura y ampliaciones en patios

No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

Art. 323. Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares

Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, su lado y superficie mínimo, se definirá de acuerdo a las disposiciones del Art. 320 de la presente Normativa.

Art. 324. 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 éstos 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 alturas mayores a 9 m.

Art. 325. Accesos a patios de iluminación y ventilación

Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Art. 326. 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.

El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3 m³ por persona.

Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado en Capítulo IV, Sección Décima Primera referida a Implantación Industrial, Art. 592, Ventilación.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,

- b) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES

Art. 327. Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2247: 2016)

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público.

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

Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1,20 m, en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1,80 m.

Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2,05 m de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 0,90 m.

Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3 m entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10% de la extensión del corredor o pasillo.

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



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

Art. 328. Características funcionales en edificios de uso público

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

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

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

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

Art. 329. Galerías

Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m de longitud adicional o fracción del ancho deberá aumentar en 1 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

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

Art. 330. Escaleras (Referencia NTE INEN 2249:2016).

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

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

USOS ANCHO LIBRE MÍNIMO

Edificios públicos escalera principal 1,50 m

(En caso de dimensión mayor a 3 m proveer pasamanos intermedios)



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 1200 m² de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

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 1200 m ²	2,40 m o dos de 1,20 m

- d) Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $2ch+h=0,64$ m, donde ch = contrahuella y h = huella. en edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella será de 0,28 m.
- e) El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera.
- f) Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, únicamente para casas unifamiliares.
- g) Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.
- h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.
- i) La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2,05 m; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.
- j) Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

Art. 331. Escaleras de seguridad

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad las mismas que se sujetarán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra incendios.

Art. 332. Rampas fijas (Referencia NTE INEN 2245:00).

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Tendrán un ancho mínimo igual a 1,20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0,90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1 m y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1,20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1,20 m.



- a) Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

Dimensiones de Rampas:

Longitud Pendiente máxima (%)

Sin límite de longitud 3.33%

Hasta 15 metros 8%

Hasta 10 metros 10%

Hasta 3 metros 12%

- b) La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.
- c) Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:

El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,20 m.

Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.

Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Características generales

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1,80 m, se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0,20 m deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0,25 m (ejemplo rebajes de un escalón o descanso), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2 243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2 239.

Art. 333. Agarraderas, bordillos y pasamanos (Referencia NTE INEN 2244: 00)

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



- a) Agarraderas. - Las agarraderas tendrán secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm y 50 mm. La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse. Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.
- b) Bordillos. -Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0,20 m y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0,10 m de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.
- c) Pasamanos. - La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm y 50 mm.

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

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados uno a 0,90 m de altura, recomendándose la colocación de otro a 0,70 m de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0,30 m sobre el nivel del piso terminado. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50 mm.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0,30 m al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.

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

Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m². Si el pasamano es público incrementar un 30% a esta resistencia.

En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos, y no permitirán el paso de un elemento de 0,10 m de ancho.



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

SECCIÓN CUARTA: ACCESOS Y SALIDAS

Art. 334. Generalidades

Todo vano que sirva de acceso, de salida, o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Sección.

Art. 335. Dimensiones mínimas

Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0,60 m. El ancho mínimo será de 1,20 m libre.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.90m.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referente a Protección contra Incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
- d) Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Art. 336. Señalización

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

Art. 337. Puertas (Referencia NTE INEN 2 309:2001)

Esta norma establece 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.



a) Dimensiones:

Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m y la altura 2,05 m.

El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión.

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

Puertas automáticas:

Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1,50 m de distancia de la puerta en una altura de 0,90 m del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0,60 m a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

Detector de piso:

Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1,50 m de largo por un ancho superior al de la puerta en 0,60 m a cada lado de esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

Puertas giratorias:

Este tipo de puerta no es accesible para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Donde se instale una puerta giratoria, debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

Agarradera:

Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0,80 m y 1,20 m del nivel del piso terminado.

Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0,30 m, este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

Zócalo:

Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0,30 m de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.



Puertas corredizas:

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

Puertas con cierre automático:

Los usuarios de silla de ruedas y otros con movilidad reducida tienen dificultad para usar puertas con cierre automático. La fuerza exigida para abrirlas debe reducirse tanto como sea posible. Los edificios públicos preferiblemente deben tener puertas automáticas corredizas.

b) Identificación de la puerta:

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0,80 m y 1,60 m sobre el nivel del piso terminado.

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

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

Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0,45 m a 0,55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1,20 m adicional al barrido de la puerta.

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

- Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.
- El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en el Art. 371.
- Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.
- Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m.
- No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.



Art. 338. Vestíbulos

Las edificaciones que sobrepasen los 500m² de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12m², cuyo lado mínimo será de 3 m. Por cada 500 m² adicionales o fracción, se aumentará en 0,50 m el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso, tendrá 1,20 m de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1,20 m de ancho.

El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN QUINTA: ASCENSORES O ELEVADORES

Art. 339. 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, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cinco pisos. Que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo.

Art. 340. Memoria de cálculo

El número, capacidad y velocidad de los ascensores / elevadores de una edificación, estarán especificados en la Memoria de Cálculo, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable.

En dicho cálculo, se considerarán cuando menos los siguientes factores:

a) Tipo de edificación.

- a.1. Residencial: Edificios destinados a vivienda.
- a.2. Comercial: Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.
- a.3. Industrial: Edificaciones de bajo (I1), mediano (I2), alto (I3) y peligroso (I4) impacto.
- a.4. Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

b) Estimación de la población del edificio.

- b.1. Residencial: 2 personas por dormitorio
- b.2. Comercial, oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 8 m² a 10 m² de área útil.
- b.3. Hoteles: 2 personas por dormitorio.
- b.4. Educacional: 1 estudiante por cada 2,50 m²
- b.5. Restaurantes: 1 persona por cada 3 m² de área.
- b.6. Centros comerciales: 1 persona por cada 4 m² de área total.
- b.7. Institucional: Hospitales; 3 personas por cama.
- b.8. Edificios de estacionamientos: 2 personas por puesto de parqueo



c) Normas generales

c.1. 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.

c.2. 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 5m con relación a la planta principal.

c.3. En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.

d) Capacidad de transporte

La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere el servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período típico de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO DEL 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

d.1. En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

e) Tiempo de espera

El tiempo de espera de los pasajeros en el nivel de ingreso principal a los ascensores, no debe exceder de los siguientes valores:

e.1 Residencial: 137 segundos

e.2 Comercial y hoteles: 40 segundos

e.3 Industrial: 137 segundos

e.4 Equipamiento: 35 segundos

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número de ascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

Art. 341. Paradas en niveles intermedios

En las edificaciones en que las paradas de los ascensores fueren en niveles intermedios, la diferencia aproximada de nivel entre el vestíbulo de ascensores y aquellos no será mayor a la mitad de la altura de entresijos, excluyéndose esta posibilidad en edificaciones públicas, para no discriminar a las personas discapacitadas o de movilidad reducida.



Art. 342. Vestíbulo de ascensores (Referencia NTE INEN 2 299: 2001).

Requisitos que deben cumplir los ascensores instalados en edificios de uso público

Características generales

El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1,20 m x 1,20 m.

El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1,50 m x 1,50 m en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En caso que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1,20 m de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

Art. 343. El pozo de ascensores

La construcción del pozo 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.

- a. El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura autosoportante.
- b. 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.
- c. El foso dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.
- d. 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.
- e. Se prohíbe ubicar dentro del pozo a elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores. El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no se permitirá que se lo utilice como depósito de basura.
- f. 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 2,50 m.
- g. El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
- h. En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades
- i. El fondo del foso deberá ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
- j. 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.
- k. Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanqueadas) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

Art. 344. Sala de máquinas

- a. Se prohíbe dentro de la sala de máquinas ubicar 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.
- b. 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.
 - c. No se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
 - d. Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos, instalados permanentemente.
 - e. 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.
 - f. La estructura de la sala de máquinas debe ser diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.
 - g. Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.
 - h. Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.
 - i. Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor debe ser cubierto a fin de evitar accidentes.

Art. 345. Condiciones de la cabina

- a. Toda cabina deberá estar provista de una puerta, de accionamiento manual o automático, que debe contar con las debidas seguridades.
- b. El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.
- c. El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
- d. Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
- e. Toda cabina debe estar provista de, por lo menos, un panel de operación con los respectivos botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.
- f. Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema autosoportante.
- g. Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.
- h. Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática, la cual será capaz de alimentar una lámpara de 1 W, al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.
- i. Las cabinas que tengan elementos de vidrio que reemplacen a las paredes o puertas, deben ser vidrios de seguridad.
- j. En la cabina no debe haber alarmas y dispositivos de seguridades inoperantes, contactos de puertas puenteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.
- k. Los equipos o aparatos distintos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador, no se deberán instalar dentro de la cabina.
- l. 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.
- m. Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establece la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6,50 mm. En esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar el ascensor y la marca de fábrica.



- n. Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.

Dimensiones

Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1,20 m de fondo y 1 m de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante.

Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1,20 m x 1,40 m para permitir el libre giro de la silla de ruedas.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0,90 m de ancho y 2 m de alto. Su accionamiento debe ser automático. Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0,90 m de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2 244.

Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 0,30 m de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas.

La cabina del ascensor debe estar provista de piso antideslizante. Si existen alfombras o moquetas, éstas deben estar sujetas.

El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0,80 m del piso.

La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Comandos

El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1,20 m medida desde el nivel de piso terminado de la cabina, al borde superior de tablero.

Los botones pulsadores de emergencia y parada, deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control, a una altura máxima de 1m medida desde el nivel del piso terminado.

Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1,20 m referida a su eje, medida desde el nivel del 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.

La dimensión de los botones de control no pueden ser inferiores 20 mm x 20 mm o 20 mm de diámetro según su forma.

Art. 346. Instalaciones eléctricas

- a. Solamente los cables usados directamente en conexión con el ascensor se permiten dentro del pozo.
- b. Todos los alambres de conexión eléctrica que se encuentren dentro del pozo deben estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.
- c. Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda de energía eléctrica para los ascensores.
- d. En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un térmico (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor.



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

Art. 347. Disposiciones específicas

a) Requisitos Dimensionales

a.1. Todo pozo de ascensor/elevador para pasajeros debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos en siguiente cuadro.

DIMENSIONES MÍNIMAS INTERNAS DE POZO (1)

Capacidad	Apertura	X (mm)	Y (mm)
4	Lateral	1350	1400
6	Central	1750	1600
8	Central	1800	1900
9	Central	1800	1950
10	Central	1800	1980
11	Central	1800	2000
12	Central	2000	2130
13-14-15	Central	2100	2200
16	Central	2300	2200
17	Central	2300	2250
18	Central	2450	2400
20	Central	2550	2400
23	Central	2650	2400
24	Central	2650	2500
27	Central	2650	2660
30	Central	2650	2810
33	Central	2800	2810



(1) Para capacidades superiores a las establecidas en este cuadro, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.2. Las dimensiones mínimas para sobre recorrido, foso, altura y sala de máquinas en los pozos de ascensores para pasajeros deben ser las establecidas en el siguiente cuadro.

DIMENSIONES MÍNIMAS DE FOSO, SOBRECORRIDO Y ALTURA DE SALA DE MAQUINAS (mm) (2).

Velocidad (m/s)-(m/min.)	Foso	Sobre recorrido	Altura de sala de maquinas
0.5-30	1450	4200	2000
0.75-75	1500	4200	2000
1;1.25-60.75	1500	4600	2200
1.5;1.6-90;96	1800	4850	2200
1.75-105	2100	5000	2200
2.0-120	2400	5500	2200-2600(*)
2.5-150	2600	5700	2400-2600(*)
3.0-1.80	3000	6000	2500-2600(*)
3.5-210	3200	6400	3000
4.0-240	4300	7100	3000

(*) = Tracción directa o sin drenaje

(2) Para velocidades superiores a las establecidas en este cuadro, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.3. Disposiciones específicas

En la posición de cierre, las holguras entre las hojas de puertas y entre éstas y el marco, sus largueros verticales, dintel y quicio de estas puertas, deben ser lo más reducido posible, esta condición está cumplida cuando estas holguras no superan los 10mm. Para evitar riesgos de cizallamiento durante el funcionamiento, la cara exterior de las puertas automáticas deslizantes no tendrá hendiduras o salientes de más de 3mm. Las aristas de éstas deben estar achaflanadas en el sentido del movimiento.

Para efectos del cálculo de capacidad se considera pasajero a una persona con peso entre 66 Kg. y 80 Kg.

La capacidad y área útiles de cabina por cada pasajero deben ser las establecidas en el siguiente cuadro:



CAPACIDAD Y ÁREAS ÚTILES DE CABINA

Pasajeros No.	Capacidad (Kg.)		Área útil de cabina	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
3	200	240	0,20	0,24
4	280	320	0,19	0,24
5	350	400	0,19	0,24
6	420	480	0,19	0,21
7	490	560	0,18	0,21
8	550	640	0,18	0,20
9	600	720	0,17	0,19
10	680	800	0,17	0,19
11	750	880	0,17	0,19
12	840	960	0,16	0,19
13	900	1040	0,16	0,19
14	950	1120	0,16	0,19
15	1000	1200	0,16	0,18
16	1080	1280	0,16	0,18
17	1150	1360	0,15	0,18
20	1350	1600	0,15	0,18
24	1600	1920	0,14	0,18
27	1800	2160	0,14	0,18
30	2100	2400	0,13	0,18

(3) Para diseños especiales tales como: ascensores panorámicos, ascensores con doble puerta (doble embarque), ascensores inclinados, ascensores con máquinas desplazadas del pozo o elevadores con puertas de apertura lateral, las dimensiones y características se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.4 Todo pozo de ascensor para monta camillas debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos en el siguiente cuadro.

DIMENSIONES MÍNIMAS INTERNAS DE POZO (mm) (4)

Capacidad Pasajeros	Apertura	X	Y
11	Lateral	2050	2900
13-15-20	Lateral	2300	2900
21	Lateral	2400	2810

(4) Para capacidades superiores a las establecidas en el cuadro 19, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.5. Las dimensiones mínimas para sobre recorrido, foso y altura de sala de máquinas en los pozos de ascensores para monta camillas deben ser las establecidas en el siguiente cuadro:

DIMENSIONES MÍNIMAS DE FOSO, SOBRE RECORRIDO Y ALTURA DE SALA DE MAQUINAS (mm) (5)

Velocidad (m/s) - (m/min)	Foso	Sobre recorrido	Altura de sala de máquinas
0.37;0.5 - 22.30	1450	4400	2500
0.75;1.00;1.25 - 45;60;90	1550	4500	2500



(5) Para velocidades superiores a las establecidas en el cuadro 20, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.6. Las cabinas de ascensores para monta camillas deben cumplir con los requisitos establecidos en el siguiente cuadro.

ÁREA ÚTIL MÍNIMA DE CABINA (m²) (6)

Capacidad pasajeros	Área útil
11-13	2.31
15	2.42
20	3.30
21	3.36

(6) Para diseños generales y especiales tales como: elevadores panorámicos, elevadores con doble puerta (doble embarque), elevadores inclinados con máquinas desplazadas del pozo o elevadores con puertas de apertura lateral, las dimensiones y características se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.7. Deben preverse orificios de ventilación que van a situarse en la parte superior del pozo, de una superficie total mínima del 1% de la sección transversal de éste.

b) REQUISITOS ELÉCTRICOS

b.1. Las dimensiones y características técnicas de: cableado, capacidad de la fuente y térmicos de protección deben satisfacer los requerimientos establecidos por el fabricante del elevador.

b.2. Todo interruptor térmico o interruptor de alimentación para el elevador, deben instalarse dentro de una caja moldeada que garantice que solamente el personal autorizado tenga acceso a los elementos mencionados.

b.3. El calibre de los conductores de alimentación debe garantizar que la caída de tensión no supere los valores máximos establecidos por el fabricante.

c) VARIOS

c.1 En caso de desastres naturales y/o siniestros, los ascensores no deben ser utilizados por los pasajeros, a excepción del Cuerpo de Bomberos y si el elevador cumple con los requerimientos y diseños especiales para tal efecto.

c.2. El dueño o administrador del edificio debe colocar en un lugar visible, junto al ingreso de los elevadores y en cada piso, un rótulo de dimensiones del formato A5, indicando la siguiente frase: EN CASO DE EMERGENCIA NO UTILICE EL ELEVADOR. El rótulo debe ser de color rojo y las letras en color blanco.

c.3. La empresa encargada del mantenimiento de los ascensores deberá entregar al dueño o administrador del edificio un manual en el que consten los procedimientos a efectuarse en caso de emergencia, adicionalmente la empresa está obligada a dar entrenamiento básico sobre rescate de pasajeros.

c.4. Debe marcarse los cables de tracción con una señal visible para saber que el elevador está dentro de la zona de abertura de puertas.



Art. 348. Ascensores residenciales

Se considera a aquel que reúne las siguientes características:

- a) Ubicarse dentro de una residencia unifamiliar,
- b) Tener un recorrido máximo: 15 cm,
- c) Capacidad máxima: 6 pasajeros,
- d) Velocidad máxima: 1,0 m/s,
- e) Número máximo de paradas: 4, y;
- f) No permitir el ingreso del público.

Estos ascensores se deben proveer con un adecuado nivel de seguridad, sin requerir que el equipo cumpla con todo lo estipulado en la presente norma Código ANSI/ASME A 17.3, capítulo X).

Art. 349. Montacargas

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

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

Art. 350. Elevadores no usuales

Los tipos no usuales de ascensores para transporte vertical de pasajeros además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta Sección, deberán presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

Art. 351. Escaleras mecánicas y eléctricas

- a) En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
- b) Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1,50 m, a partir del piso metálico de embarque.
- c) El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35°.
- d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0.30 m/s y 0,60 m/s.

Los cálculos de las capacidades se harán con el siguiente cuadro:

Ancho nominal entre pasamanos	Personas por escalón	Velocidad (0.30 m/s-1,00 m/s)
0.60 m.	1.00	<5000 person./h
0.80 m.	1.25	5000 person./h – 6700 person./h
1.00 m.	1.50	6701 person./h – 9000 person./h
1.20 m.	1.80	> 9001 person./h



Art. 352. 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.

Art. 353. Mantenimiento

El mantenimiento de los elevadores y montacargas estará a cargo de empresas calificadas y registradas en el Municipio del Cantón Pedro Moncayo, a través de su respectiva patente.

- a) El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo.
- b) El personal dedicado a instalación debe estar provisto de los siguientes equipos mínimos de seguridad:
 - Botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante.
 - Guantes (cuero o tela)
 - Cinturón de seguridad
 - Casco
 - Gafas de protección
 - Línea de vida o sistema similar; y,
 - Herramientas adecuadas
- c) El personal dedicado a mantenimiento preventivo debe estar provisto de los siguientes equipos mínimos de seguridad:
 - Botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante; y,
 - Herramientas adecuadas.
- d) Para asegurar la instalación y mantenimiento de elevadores, cada empresa deberá tener al menos un técnico, debidamente certificado, por la casa matriz del fabricante de ascensores para quien labora.
- e) Los organismos encargados de vigilar y hacer cumplir las disposiciones establecidas en estas Normas son: Municipio del Cantón Pedro Moncayo y Cuerpo de Bomberos.
- f) En caso de que no exista la presencia del representante de la casa fabricante de un ascensor, el mantenimiento de estos debe ser realizado por una de las empresas debidamente acreditadas, la misma que deberá realizar la modernización de dicho ascensor, previo un estudio técnico que garantice el mantenimiento respectivo.
- g) En todo ascensor debe colocarse, en la parte más visible de la cabina, una placa que contenga lo siguiente:
 - Marca de fábrica del ascensor.
 - Nombre de la empresa responsable del mantenimiento.
 - Teléfonos de emergencia.
- h) Cuando se lo requiera, el Municipio del Cantón Pedro Moncayo y Cuerpo de Bomberos, exigirán al propietario o administrador del edificio, la presentación de un certificado actualizado, emitido por la empresa que realiza el mantenimiento, garantizando el buen estado y mantenimiento de él o los ascensores que tenga tal edificio.
- i) La copia de la certificación del correcto mantenimiento, debe ser exhibida en la parte más visible del nivel principal de ingreso.



- j) El mantenimiento preventivo se lo debe realizar periódicamente, de acuerdo a las normas establecidas por el fabricante del ascensor.
- k) Cuando se realice un trabajo de mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero de fácil visibilidad y comprensión, indicando que se encuentra en tal condición.
- l) Todo ascensor que se encuentre en mantenimiento debe estar fuera de servicio para el uso de los pasajeros.
- m) Si durante el servicio de mantenimiento se comprueba que una o más partes del ascensor no pueden ser reparadas, siendo necesaria su sustitución, ésta debe hacerse preferentemente con piezas o repuestos originales, o con partes o repuestos cuyas características técnicas sean iguales o superiores a las partes sustituidas.
- n) Si por algún motivo la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los pasajeros, el ascensor debe suspender su servicio al público; debiéndose colocar un letrero en la parte más visible del nivel principal de ingreso.

SECCIÓN SEXTA: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art. 354. 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 elaboran las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueran objeto de ampliación, alteración, 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, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

Art. 355. Construcciones existentes

En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.



Art. 356. Separación de edificios

Cuando los edificios se encuentren 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 huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

Art. 357. Accesibilidad a Edificaciones

Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras.

Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Art. 358. Limitación de áreas libres

Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1000 m² por planta.

Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Art. 359. Aberturas de ataque

Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m², deben tener aberturas de ataque superiores que consistirán en un hueco de no menos de 0,60 m de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

Art. 360. Muros Contrafuego

Los sectores de alto riesgo de incendio, dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismos que, estarán construidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos, deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongarán hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentarán en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

Art. 361. Protección de elementos estructurales de acero

Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego.

En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

Art. 362. 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.

Art. 363. 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.

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. Así también se deberá encontrar la solución más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado.

Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Art. 364. Almacenamiento de líquidos inflamables y materiales altamente combustibles

Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares, se lo hará, en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

Art. 365. Locales de guardián, conserje o portero

Deberá tener comunicación directa con un medio exigido de salida o directamente a la calle.

Art. 366. Elevadores y montacargas

Los pozos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos, y tomarán en cuenta las disposiciones del Art. 71 sobre las Condiciones del Pozo de Ascensores.

Art. 367. Instalaciones eléctricas calentador de agua a gas (GLP)

- a) Toda edificación deberá mantener un sistema de instalación eléctrica acorde con el uso de la edificación, diseñados para funcionar sin sobrecarga y con los dispositivos de seguridad necesarios. Es prohibido realizar instalaciones improvisadas y/o temporales.

En el Sistema de Instalación Eléctrica se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

Las edificaciones, de acuerdo al uso, cumplirán las especificaciones que señalan la normativa vigente de la Empresa Eléctrica y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos del cantón Pedro Moncayo.

- b) Los calentadores de agua a gas se instalarán de preferencia en el exterior de las edificaciones, en locales propios para este uso, ubicados en sitios independientes, contruidos con materiales incombustibles, en caso de que tales locales requieran de puertas, éstas también serán contruidas con materiales resistentes al fuego, se tomarán además las debidas protecciones para la acción de la lluvia y del viento.



Los calentadores de agua a gas podrán instalarse en el interior de las viviendas o edificios siempre y cuando disponga de un ducto de evacuación de los productos de combustión del gas, el local donde se instale el calentador deberá tener un volumen mínimo de 8 m³, suficientemente ventilado, que permitirá la circulación de aire. Cumpliendo con las disposiciones establecidas para este efecto, según el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos y la Norma INEN 2124-98.

Los artefactos diseñados para funcionar con gas licuado de petróleo (GLP), no podrán instalarse en subsuelos u otros pisos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación del producto de la combustión estarán contruidos por materiales incombustibles.

Art. 368. Instalación centralizada de gas (GLP)

La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones de la presente normativa y las que el INEN y el Cuerpo de Bomberos determinen según su respectivo reglamento.

Art. 369. 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 m del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas, dispondrá de su propio ducto.

Art. 370. Volados centralilla de gas

Para realizar instalaciones de volados centralilla de gas deberá regirse a la norma técnica ecuatoriana INEN 2260:2010, en la cual establece los lineamientos mínimos de seguridad que se deben tener en cuenta en este tipo de instalaciones.

Art. 371. Puertas

En todas las edificaciones con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de la vía de evacuación se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores.

Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.
- b) Contar con un dispositivo de cierre automático.
- c) En ningún caso el ancho libre será inferior a 0,90 m ni su altura menor a 2,10 m.
- d) Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.
- e) El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
- f) 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.
- g) Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación deberán mantenerse cerradas y con la señalización: - SIN SALIDA-.

Art. 372. Pisos, techos y paredes

Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes, de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios serán a



prueba de fuego y que en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que puedan resultar claramente nocivos.

Art. 373. Rampas y escaleras

Las rampas y cajas de escaleras que no sean unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles.

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 y evacuación natural del humo.

Los cubos de escaleras que formen parte de las vías de evacuación cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y al área total construida, según lo establecido en esta Ordenanza.

Art. 374. Cubos de escaleras abiertas

Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada.

Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1200 m² de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

Art. 375. Cubos de escaleras cerradas

El cubo de escalera cerrado estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de dos horas, dispondrán de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o que superen los 1200 m² de área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2 m como mínimo.

Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$$A = \frac{h s}{200}$$

En donde:

A = área en planta del ducto, en metros cuadrados.

h = altura del edificio, en metros.



s = área en planta del cubo de una escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5%, ni mayor del 8% del área en planta del cubo de escaleras. En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

Art. 376. Escaleras de seguridad

Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- b) Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.
- c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.
- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.
- e) Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5 m de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trazo de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo.
- g) Las escaleras de seguridad, podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0,90 m² por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.
- h) La antecámara tendrá mínimo un área de 1,80 m² y será de uso colectivo.
- i) Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
- j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1m de ancho y 2,10 m de altura.

Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

Art. 377. Vías de evacuación

Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a) Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- b) La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máxima de 25 m, pero puede variar en función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia a recorrer puede medirse desde la puerta de una habitación hasta la salida en edificaciones que



- albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.
- c) Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m mediante puertas resistentes al fuego.
 - d) La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.
 - e) 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.
 - f) Si en la vía de evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%; deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
 - g) Toda escalera que forme parte de la vía de 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 combustibles, etc.

Art. 378. Salidas de escape o emergencia

En toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de dos y medio minutos.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública, a un pasillo protegido o a un cubo de escalera hermética, por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d) Las salidas deberán disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.
- e) Ninguna parte o zona del edificio o local deberá estar alejada de una salida al exterior y su distancia estará en función del grado de riesgo existente, en todo caso el recorrido no excederá en 25 m.
- f) Cada piso o sector de incendio deberá tener por lo menos dos salidas suficientemente amplias, protegidas contra la acción inmediata de las llamas y el paso del humo, y separadas entre sí. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

Art. 379. Extintores de incendio

Toda edificación deberá estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación.

Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de referencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m.



Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1,50 m del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Art. 380. Sistema hidráulico contra incendios

Toda edificación de más de cuatro pisos de altura o que superen los 1200 m² de área total de construcción, deberán implementar el sistema hidráulico de incendios, así como edificaciones de superficies menores que dado su uso o riesgo de incendio lo requiera, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

La red de agua será de acero, de uso exclusivo para el servicio de extinción de incendios y deberá protegerse contra acciones mecánicas en los puntos que se considere necesario.

Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 Kg/cm² y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63,50 mm. Se extenderán a todo lo alto de la edificación con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. En el caso de tratarse de una columna húmeda, permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y esta a su vez con el correspondiente equipo de presurización.

Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deberán ser diseñadas de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art. 381. Boca de incendio equipada

Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectadas permanentes a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1,70 m con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera.

Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas, pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, contarán además con su respectiva señalización.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m, y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25 m.



Art. 382. Boca de impulsión para incendio

La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0,90 m del nivel de piso terminado.

La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS".

Art. 383. Reserva de agua para incendios

En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiera de instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública.

Se deberá prever almacenamiento de agua en proporción de 5 litros por m² construido, reserva exclusivamente a surtir la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10.000 lts.

Art. 384. Hidrantes

Los edificios que por su volumen de construcción o por el nivel de riesgo de incendios, implementarán adicionalmente con el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa del Cuerpo de Bomberos.

Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45 m de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
- b) Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y/o ventanas, de modo que se requieran las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
- c) Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios, contarán además con su respectiva señalización.
- d) Darán cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la EP EMASA-PM y/o JUNTAS ADMINISTRADORAS DE AGUA POTABLE/o JUNTAS ADMINISTRADORAS DE AGUA POTABLE asegurarán su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art. 385. Sistema de detección automática, alarma y comunicación interna de incendios

El Sistema de Detección Automática de Incendios se utilizará preferentemente en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores. Serán de la clase y sensibilidad adecuada para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local y evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.

En el caso de implementarse difusores de sonido, accionados por pulsadores manuales estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria



para su activación. La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

La instalación del Sistema de Detección Automática de Incendios como la de los pulsadores de alarma deberá estar alimentada permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia, que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

Art. 386. Iluminación de emergencia

Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia.

Deberá funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

Art. 387. Señalización de emergencia

Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación 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 letreros con texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA, según sea el caso y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los colores, señales, símbolos de seguridad como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se registrarán de acuerdo a lo establecido en las Normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos.

Art. 388. 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, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

Art. 389. Disposiciones adicionales y soluciones alternativas

En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas.

De igual manera, aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su Reglamento.

Art. 390. Diversidad de usos

Cuando exista diversidad de usos en una misma edificación, siempre y cuando los usos sean compatibles, se aplicará a cada sector o uso las disposiciones pertinentes exigidas por el Cuerpo de Bomberos.



Art. 391. Casos no previstos

Los casos no previstos en esta Sección, quedarán sujetos a las disposiciones que para el efecto dicte el Cuerpo de Bomberos.

SECCIÓN SÉPTIMA: CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 392. Referencia a normas específicas

Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

- a) El Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN, en abril de 1977 y aprobado por acuerdo Ministerial No. 592, del 7 de junio de 1977, del Ministerio de Industrias Comercio e Integración. Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.
- b) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
- c) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.
- d) Cuando en los documentos indicados en los literales a), b), y c), no hubiese normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de Construcciones promulgado el 12 de febrero de 1951 y el Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.

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.

CAPÍTULO IV: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: EDIFICACIONES DE VIVIENDA

Art. 393. Alcance

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

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



Art. 394. Dimensiones útiles y mínimas de los locales

LOCAL	LADO MÍNIMO m.	ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOCALES m ²		
		VIVIENDAS DE 1 DORM.	VIVIENDAS DE 2 DORM.	VIVIENDAS DE 3 o más DORM.
SALA – COMEDOR	2.70	13.00	13.00	16.00
COCINA	1.50	4.00	5.50	6.50
DORMITORIO PADRES	2.50	9.00	9.00	9.00
DORMITORIO 2	2.20		8.00	8.00
DORMITORIO 3	2.20			7.00
BAÑOS	1.20	2.50	2.50	2.50
SUBTOTAL ÁREA ÚTIL MÍNIMA		28.50	38.00	49.00
LAVADO SECADO	1.30	3.00	3.00	3.00
DORMITORIO DE SERVICIO	2.00	6.00	6.00	6.00

CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0,72 m² de superficie en dormitorio N.º 1 y de 0,54 m² en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0,60 m.

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

Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

Art. 395. Altura libre interior

La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior a 2,30 m, medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local.

En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2,05 m, en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

Art. 396. Cocinas

Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0,60 m con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:

Cocinas de un solo mesón: 0,90 m.

Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30cm: 0,90 m.

Cocinas de mesones enfrentados: 1,10 m.



Art. 397. Baños

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha. En el que se observará en lo pertinente las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo 311 de esta Normativa.

La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,56 m² con un lado de dimensión mínima libre de 0,70 m, y será independiente de las demás piezas sanitarias.

El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

Las condiciones de ventilación e iluminación de estos locales estarán sujetas a lo estipulado en los Artículos 312 y 313 referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación por medio de ductos, contemplados en la Sección Segunda del Capítulo III de esta Normativa.

Art. 398. Profundidad en locales de vivienda

La profundidad de cualquier local no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y 5 es la profundidad máxima del local.

En caso de integrarse dos o más locales, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

En locales de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Art. 399. Área de lavado y secado de ropa

Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar, semi cubierto o descubierto, cuya superficie útil no será menor a 3 m². El lado menor tendrá 1,30 m como mínimo.

El área de lavado y secado podrá integrarse a la cocina, siempre y cuando se prevea el equipamiento manual y automático con su correspondiente espacio de trabajo. En todo caso, se mantendrá el área de secado de 3 m²

Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse técnicamente en función del tipo de equipo y el número de usuarios a atenderse, planificando y dotándose de este equipamiento en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

Art. 400. Puertas

Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las siguientes dimensiones mínimas:

Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda: 0,90 m x 2,05 m

Vano mínimo de puertas interiores: 0,80 m x 2,05 m

Vano mínimo de puertas de baño: 0,70 m x 2,05 m

Art. 401. Antepechos

Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0,90 m medida desde el piso terminado, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN 2 312:2001.



Art. 402. Iluminación de cocinas a través de un área de servicio

Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de por lo menos 9 m^2 , cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3 m.

Art. 403. Ventilación por medio de ductos

Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos: en viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m de longitud, el diámetro mínimo será de 0,10 m con ventilación mecánica; en viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a $0,04 \text{ m}^2$ con un lado mínimo de 0,20 m, en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m; en viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto tendrá como mínimo $0,20 \text{ m}^2$ y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores, el lado mínimo será de 0,60 m con un área no inferior a $0,18 \text{ m}^2$ libre de instalaciones.

Art. 404. Muros divisorios entre viviendas

Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:

Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco: 0,15 m

Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos: 0,12 m

Muros de hormigón armado: 0,10 m

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

Art. 405. Separación de espacios comunitarios

No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0,50 m.

Art. 406. Señalización de emergencia

La señalización de emergencia está destinada a alertar a los usuarios de un edificio ante una situación de riesgo, también está pensada para indicar el protocolo de actuación dependiendo la situación, y la posterior evacuación.

La principal misión de estos elementos es advertir e indicar qué hacer en caso de peligro, dónde se encuentran los elementos para la extinción del fuego y las zonas en las que el riesgo de fuego es mayor.

Los rótulos de seguridad deben ser visibles en la oscuridad por si se diera un fallo del suministro eléctrico que tuviera como consecuencia el corte de la luz, de ahí que los colores escogidos sean llamativos y luminiscentes.

Para garantizar el correcto funcionamiento de todos los dispositivos de señalización es necesario realizar un mantenimiento de éstos.

La instalación de la señalización de emergencia se debe regirse bajo las normas del Código Técnico de Edificación, se realizará revisiones periódicas y se seguirá las indicaciones del fabricante.



Art. 407. Dimensiones mínimas de patios de iluminación y ventilación para locales de vivienda

Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3 m, hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo límite. Considerando hasta 6 m la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 408. Corredores o pasillos (Referencia NTE INEN 2247:00)

Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0,90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1,20 m de pasillo.

Art. 409. Escaleras

En viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1,20 m incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0,80 m.

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $2ch + h = 64$, donde ch= contrahuella y h= huella.

La altura vertical mínima de paso entre el nivel de la huella y el cielo raso, debe ser mínimo de 2,05m; elementos como vigas y similares no pueden situarse bajo este nivel.

Art. 410. Estacionamientos

Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva correspondiente con sujeción al Régimen de Suelo del Cantón. Sus especificaciones y dimensiones se regirán a la Sección Décimo Cuarta referida a Estacionamientos y Edificios de Estacionamientos de esta normativa.

Art. 411. Áreas de espacios comunitarios de uso general

En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de espacios comunitarios de uso general para circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes, jardines, juegos infantiles, recreo y estacionamiento, deberán localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúen equitativamente. Su área será calculada de acuerdo a la ordenanza de Régimen de Suelo del Cantón.

Art. 412. Elevadores y/o ascensores de servicios colectivos

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, que se considerarán desde el nivel de ingreso o del subsuelo en caso de haberlo.

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en las edificaciones existentes que, sometiéndose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluido subsuelos.



Art. 413. Normas de instalaciones de agua potable

Las normas de instalaciones de agua potable deberán basarse en los siguientes lineamientos:

Abastecimiento: Para el abastecimiento de habitaciones de suelo o edificaciones, el agua se captará directamente de la red pública, y en caso de autoabastecimiento se captará de una fuente específica propia aprobada por el EP EMASA PM.

Red de Distribución: El diseño de las redes de distribución de agua potable para las habilitaciones de suelo es de exclusiva responsabilidad de EP EMASA PM, para lo cual el proyectista solicitará a la Empresa la aprobación del diseño y presupuesto de la red.

Diseño: Los proyectos de abastecimiento de agua potable serán diseñados de acuerdo a la norma existente en la EP EMASA PM en las que se estipulan los parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de abastecimientos de agua potable. Se establecen además los procedimientos generales que debe seguir un proyecto desde su identificación, perfil, pre factibilidad, factibilidad y diseño definitivo para construcción.

Art. 414. Normas de estructura

Serán sismos resistentes calculados de acuerdo a lo señalado en la Sección Séptima, Capítulo III.

Para edificios de habitación que superen los tres pisos de altura, los entrepisos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción -CEC- INEN 2000.

En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos etc., toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Art. 415. Normas de instalaciones sanitarias, eléctricas y especiales

Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas serán en todo caso centralizadas.

Cada departamento deberá tener su medidor de agua propio, ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada célula de habitación. En casos especiales de propiedades en condominio y teniendo en cuenta criterios de la EP EMASA PM, se permitirá, en primera etapa, tener un solo medidor.

Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de pisos.

Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor.



Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

La dotación mínima de instalaciones eléctricas en vivienda será:

Ambiente	Puntos de luz	Potencia (W)	Toma corriente	Potencia (W)	Observaciones
Sala	1	100	1	150	1 cada 6 m ²
Comedor	1	100	1	150	
Cocina	1	100	1 2	150 2400*	*2 electrodomésticos
Dormitorio	1	100	2	300	
Baños	1	100	1	150 2500*	*Ducha eléctrica
Vestíbulo	1	100	1	150	1 cada 6 m ²
TOTAL	6 puntos	600	9 puntos	5950	

Estará prevista la instalación de la red para telecomunicaciones.

Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones y deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento para la prevención y control de la contaminación por ruido. (R.O. 560 – 12/11/1990)

En todos los edificios en que la construcción esté sobre la línea de fábrica o adosada a los linderos laterales y posterior, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares, no podrán evacuarse hacia los terrenos adyacentes, debiendo por lo tanto orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias deberá canalizarse en todo su recorrido.

Art. 416. Sistema de protección contra incendios

Las edificaciones para habitación cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos, exija en su caso.

SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICACIONES PARA EDUCACIÓN

Art. 417. 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 para su cambio de uso por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Todo local que previo informe de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en lo dispuesto en esta ordenanza.



Art. 418. De las universidades e institutos superiores

La localización de estos centros de educación superior será aprobada por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Informe de acreditación de la Universidad o Instituto Superior por parte del CONEA.
- a) Informe de Línea de Fábrica.
- b) Informe Ambiental de conformidad con la ordenanza de Régimen de Suelo del Cantón.
- c) Informe favorable de la EP EMASA PM sobre la dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado.
- d) Informe de impacto urbano vial emitido por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Aprobada la implantación por parte de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, el proyecto se registrará conforme lo dispuesto en la ordenanza de Régimen de Suelo de este Cantón.

Las áreas administrativas y sociales, así como las representaciones académicas de las universidades o institutos superiores, podrán localizarse en edificaciones existentes en uso de suelo múltiple, una vez que cumplan con la normativa vigente

Art. 419. De los edificios de educación preprimaria, primaria y media

Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria y media se sujetarán a las disposiciones de esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 420. Distancia mínima y criterios para localización.

Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el Cantón Pedro Moncayo deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia constantes en el Cuadro No. 4 que regirá a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1000 m de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 14 m de ancho.

Art. 421. Accesos

Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público, cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Art. 422. Locales para la enseñanza

- a) Aulas

Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso 3 m libres.

Área mínima por alumno:

Preprimaria: 1,00 m² x alumno

Primaria y media: 1,20 m² x alumno



Capacidad máxima: 30 alumnos en preprimaria y primaria y, 35 alumnos en secundaria. Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1,60 m libres y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8,00 m.

b) Laboratorios, talleres y afines

Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido. Considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Art. 423. 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 referida a Salas de Espectáculos.

Art. 424. Salas de clase 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.

Art. 425. Áreas mínimas de recreación

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) Preprimaria: 1,50 m² x alumno
- b) Primaria y media: 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.

Los espacios libres de piso duro serán perfectamente drenados, y con una pendiente máxima del 1,5% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Además, contarán con galerías o espacios cubiertos para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de 1/10 de la superficie de los patios exigidos, y situados al nivel de las aulas respectivas.

Los locales para primaria y educación media, deberán contar con una superficie pavimentada de 15 m por 30 m. destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie total de patio exigida.

Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección preprimaria, deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Art. 426. Servicios sanitarios

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.



Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo y estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

Nivel	Hombres		Mujeres
	Inodoros	Urinarios	Inodoros
Pre Primaria	1 Inodoro y 1 lavabo por cada 10 alumnos, serán instalados a escala de los niños y se relacionarán directamente con las aulas de clase		
Primaria	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 30 alumnos	1 por cada 20 alumnas
Media	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 40 alumnos	1 por cada 20 alumnas
1 lavabo por cada dos inodoros (se puede tener lavabos colectivos)			
Se dotará de un bebedero higiénico por cada 100 alumnos (as)			

Se considerará además lo establecido en el artículo 68 literal b) de esta normativa

Art. 427. Servicio médico y dental

Toda edificación para educación deberá prestar servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario para primeros auxilios mínimo de 24 m² y una adicional de 12 m² para servicio dental y, contendrá consultorio, sala de espera y medio baño.

Art. 428. Altura de edificación

Las edificaciones de educación no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Art. 429. Ubicación de secciones escolares

Los locales destinados a educación básica (jardín de infantes y primeros grados) preferentemente estarán localizados en la planta baja.

Art. 430. Distancias entre bloques

Las distancias mínimas entre bloques serán de 6 m libres.

Art. 431. Ventilación

Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación, preferentemente en la parte superior, y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Art. 432. Asoleamiento

Los locales de enseñanza deberán controlar y/o regular el asoleamiento directo durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. Preferentemente se orientará las ventanas hacia el norte o sur.

Art. 433. Condiciones acústicas

El nivel de ruido admisible en el interior de las bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no será superior a 42 dB, y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

Art. 434. Iluminación

La iluminación de las aulas se realizará por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se realizará por ambas paredes opuestas.



Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo, y a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local.

El sistema de iluminación suministrará una correcta distribución del flujo luminoso.

Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de luz no serán deslumbrantes, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

Los niveles mínimos de iluminación en locales educativos se regirán por el siguiente cuadro:

Tipo de Local	Nivel Mínimo de Iluminación (lux)
Corredores, estantes o anaqueles de biblioteca	70
Escaleras	100
Salas de reunión, de consulta o comunitarias	150
Aulas de clase y de lectura; salas para exámenes; tarimas o plateas; laboratorios; mesas de lectura en bibliotecas; oficinas	300
Salas de dibujo o artes	450

Art. 435. Puertas

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0,90 m para una hoja y de 1,20 m para dos hojas, que se abran hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación. Además, se someterá a lo establecido en el Art. 337 de esta Normativa, referido a Puertas.

Art. 436. Escaleras

Además de lo especificado en el Capítulo III, Sección Tercera referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de la presente Normativa, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b) El ancho mínimo útil será de 1,80 m libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- c) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en los Arts. 128 y 129 del Capítulo III, de la Sección Sexta referida a Protección Contra Incendios.
- d) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
- e) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas una longitud no menor a $1^{1/2}$ del ancho útil del tramo de escaleras, y abrirán hacia el exterior.
- f) En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
- g) Contarán con un máximo de 10 contrahuellas entre descansos.
- h) Tendrán una huella no menor a 0,28 m, ni mayor de 0,34 m, y una contrahuella máxima de 0,18 m.



- i) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 25 m de distancia de la escalera que le dé servicio.

Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles

Art. 437. Pasillos

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 1,80 m libres. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas. Se considerará además lo estipulado en el Capítulo III, Sección Tercera referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 438. Aleros

Los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, en planta baja, serán de 0,90 m como máximo.

Art. 439. Muros

Las aristas de intersección externas entre muros deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 m.

Art. 440. Elementos de madera

Los elementos de madera accesibles a los alumnos tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Art. 441. Materiales inflamables y peligrosos

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y, en lo posible, en locales separados de seguridad.

Art. 442. Estacionamientos

El número de puestos de estacionamiento, para Edificios de Educación, se calculará de acuerdo a lo especificado en la ordenanza de Régimen de Suelo de este Cantón. Cumplirán, además con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 443. Venta de alimentos

Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m² con un lado mínimo de 2,40 m, con un fregadero incluido.

Las paredes estarán revestidas hasta una altura de 1,80 m con material cerámico lavable o cualquier otro material fácilmente lavable

Los pisos serán de material cerámico antideslizante tanto en seco como en mojado.

Estará localizado a una distancia no menor a 3 m de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

Art. 444. Conserjería

La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en el cuadro del artículo 147 respecto a vivienda de un dormitorio de esta Normativa.



Art. 445. Piscina

Se tomará en cuenta lo descrito en la sección décima piscinas de la presente ordenanza

SECCIÓN TERCERA EDIFICACIONES DE SALUD

Art. 446. Alcance

Se considerarán a las edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación utilizada por el MINISTERIO DE SALUD PUBLICA, para fomento, prevención, recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación.

Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

Art. 447. Distancia mínima y criterios para localización

Los nuevos establecimientos de salud a implantarse en el Cantón Pedro Moncayo observarán como distancia mínima entre ellos los establecidos como radio de influencia en el Cuadro No. 4 de Equipamientos constante en el Capítulo Segundo de esta normativa a partir del nivel zonal.

Art. 448. Accesos

En las edificaciones hospitalarias, adicionalmente al ingreso principal, existirán accesos separados para emergencia; consulta externa para el personal, servicio en general y para el abastecimiento, se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Cuarta referente a Accesos y Salidas.

Art. 449. Altura libre de los locales

Los locales destinados a antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos tendrán una altura libre mínima de 2,50 m entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos su altura dependerá del equipo a instalarse, sin permitirse alturas inferiores a 2,50 m). Los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta Normativa.

En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3 m, prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario.

En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre 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).

Art. 450. Puertas

Además de lo establecido en el Art. 337 de esta Normativa, referente a Puertas, se cumplirá con las siguientes condiciones:

Cuando las puertas abran hacia el exterior de la edificación, no obstruirán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático.



En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 0,90 m de ancho.

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.

Sus características mínimas serán las siguientes:

- a) En servicios a los que acceden pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipo médico portátil, Rayos X, Salas de Hospitalización, área de Quirófanos, Salas de Partos, Recuperación, Rehabilitación y similares serán de 1,50 m de ancho y de doble hoja.
- a) En los baños, serán de 0,90 m de ancho, recomendándose su batiente hacia el exterior.

Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.

Las puertas de los baños de pacientes deben abrir hacia el exterior del local.

Las puertas destinadas para salidas de emergencia deberán abrirse hacia el exterior del edificio, debiendo ser de fácil accionamiento. Sus características se regirán a la normativa de Salidas de Emergencia de la presente Ordenanza.

Art. 451. Pasillos

- a) Los pasillos de circulación general serán de 1,80 m a 2,40 m de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
- b) Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25 m.
- c) El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3,40 m.
- d) Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos se calculará un área adicional de 1,35 m² de espera por persona mínimo considerando 8 asientos por consultorio.

Art. 452. Escaleras

Considerando la complejidad de la Unidad de Salud, las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:

Escalera principal (paciente y público en general)

Escalera secundaria (exclusivas para personal médico y paramédico). Escalera de emergencia (evacuación para casos de desastre)

Cuadro No. 29

ESCALERA	ANCHO	HUELLA	CONTRAHUELLA
Principal	1.50	0.30	0.17
Secundaria	1.20	0.30	0.17
Emergencia	1.50	0.30	0.17



Se deberá dotar de escaleras de emergencia a edificaciones hospitalarias con internación de más de un piso, a fin de facilitar la evacuación rápida del paciente en casos de desastre.

No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso. Se considerará además lo establecido en el Art. 330 referente a Escaleras, constante en esta Normativa.

Art. 453. Rampas

Las rampas para uso peatonal cumplirán lo estipulado en el Art. 84 referente a Rampas Fijas, constante en esta Normativa.

Art. 454. Elevadores

Los elevadores en atención a la Unidad de Salud, se deben proveer de acuerdo al usuario:

- Público en general
- Personal del establecimiento de salud
- Paciente y personal médico y paramédico (montacamilla, abastecimiento).
- Retorno material usado

Las dimensiones de los elevadores estarán en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento.

Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

En edificaciones de salud desarrolladas en altura y que tengan internación desde la edificación de dos plantas arquitectónicas, se deberá contemplar como mínimo un montacamillas, o como alternativa el diseño de una rampa.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Quinta referida a Ascensores y Elevadores de la presente Normativa, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones en edificaciones de salud resueltas en altura

En caso de mantenimiento o emergencia los elevadores o montacargas tendrán características que permitan su limpieza para poder ser utilizados indistintamente.

Al interior de la cabina existirá un dispositivo de alarma, preferiblemente a través de sonido, comunicado con la estación de enfermería.

Art. 455. Salas de pacientes

La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos y para niños, un máximo de 8 camas debiendo disponer de baño completo.

El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local.

El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana. Esta área se considera incluida en la de iluminación.

Esto se aplica a todos los locales del hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permitan el contacto con el exterior o por su funcionalidad específica.

Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infecto-contagiosas como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril. Tendrán capacidad



de 2 camas con baño completo privado y un área mínima de 7 m² para una cama y 10 m² para dos camas.

Las salas de pediatría para lactantes deben tener una tina pediátrica y un área de trabajo que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.

Art. 456. Centro quirúrgico u obstétrico

Son áreas asépticas y 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 (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas). Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo compartirse.

Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas.

El área considerada como mínima para un quirófano es de 30 m².

El área considerada como mínima para una sala de partos es de 24 m².

Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con un apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología.

La altura de piso a cielo raso será de 3 m como mínimo. Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.

El cielo raso debe ser liso pintado al óleo o con un acabado de fácil limpieza, sin decoraciones salientes o entrantes. La unión entre el cielo raso y las paredes deben tener las aristas redondeadas o achaflanadas. No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.

Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.

El personal médico y de enfermería deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Art. 457. Esterilización

Es un área restringida con extracción de aire por medios mecánicos; se utilizará autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Debe existir mínimo dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril.

El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita la fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica).

Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

Art. 458. Cocina

El área de cocina se calculará considerando las normas aplicadas para establecimientos de alojamiento especificadas en el Capítulo IV, Sección Séptima, Art. 504 de esta ordenanza.



Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina deben ser lisas, de colores claros y lavables de piso a cielo raso recubiertos con cerámica u otro material fácilmente lavable.

El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse. Debe contar con un sistema de extracción de olores.

Art. 459. Servicios sanitarios

- a) En las salas o habitaciones de pacientes se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
- b) En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación con ventilación mecánica.
- c) En las salas de esperas, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas, y un urinario por cada 40 personas. Considerándose servicios higiénicos separados para hombres y mujeres.
- d) Se instalará, además, un baño destinado al uso de personas discapacitadas o con movilidad.
- e) Los vestidores de personal constarán de por lo menos dos ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros.
- f) En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.
- g) Los servicios de hospitalización dispondrán de lavachatas.
- h) El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.

Art. 460. Lavanderías

Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben estar separadas, así como las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia, al interior del servicio.

Debe contar con sub áreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia.

Las paredes, pisos y cielo raso deben estar recubiertos de material cerámico que permita la fácil limpieza. El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado.

Se considera para su diseño un promedio de 0,80 m² por cama.

Art. 461. Estacionamientos

El número de puestos de estacionamiento, para Edificaciones de Salud, se calculará de acuerdo a lo especificado en la ordenanza de Régimen de Suelo del Cantón. Cumplirán, además con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 462. 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 eléctrica de emergencia independiente se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico.

Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas

El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1,50 m del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares. Las instalaciones serán de tubería metálica rígida roscable a fin de sellar los extremos.

Art. 463. Disposición de desechos

Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio/incinerador 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 y deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento para la gestión de desechos hospitalarios. Dicho horno crematorio deberá contar con los dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).

En caso de no tenerlo, deberá almacenar los desechos hospitalarios contaminantes en recipientes sellados que cumplan con las normas ambientales, hasta que éstos sean recogidos por el servicio municipal de recolección de basura.

Art. 464. Revestimientos

Se debe utilizar materiales fácilmente lavables, pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en quirófanos.

Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1,20 m como mínimo.

Art. 465. Protección contra incendio

A más de lo estipulado en el Capítulo III, Sección Sexta, referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa, cumplirán con los siguientes requisitos:

- a) Los muros que delimitan el generador de energía y/o cualquier tipo de subestación serán de hormigón armado, con un mínimo de 0,10 m de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.
- b) Las alarmas de incendios deben existir a razón de dos por piso como mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
- c) La distancia a recorrer hasta una salida será como máximo de 25 m.
- d) La vitrina de equipo para apagar incendios, por lo general, será de una por cada 30 camas.
- e) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- f) Cuando la instalación es de una o dos plantas, se permite escapar por puertas que den a las terrazas o a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escape deben estar convenientemente localizados.



SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS DE COMERCIOS

Art. 466. Alcance

Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 467. Circulaciones interiores y galerías

Para los edificios de comercios se considerarán las disposiciones del Capítulo III, Sección Tercera de la presente Normativa.

En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados.

Art. 468. Dimensiones de puertas

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de comercio: Altura mínima: 2,05m

Anchos mínimos:

- a) Acceso a comercios individuales: 0,90 m
- b) Comunicación entre ambientes de comercio: 0,90 m
- c) Baños: 0,80 m y 0,90 m para minusválidos, según norma NTE INEN 2 309:2000.

Art. 469. Mezanine

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

Art. 470. Ventilación en edificaciones 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 galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Art. 471. Ventilación por medio de ductos

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios comerciales 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 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m² y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0,60 m con un área no inferior a 0,36 m² libre de instalaciones.



Art. 472. 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.

Art. 473. Servicios colectivos

Se relacionará el área útil de construcción de comercios, a razón de un departamento por cada 50 m² de comercios o fracción mayor de 25 m².

Art. 474. Baterías sanitarias en comercios

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación: Medio baño de uso público por cada 50 m² de área útil total acumulado de local comercial. Para áreas menores a 50 m² se requerirá de medio baño de uso público.

En centros comerciales para locales menores a 50 m², se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art. 475. Cristales y espejos

En comercios los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 m del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 476. Servicios médicos de emergencia

Todo comercio con área útil de más de 1000 m² deberá tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m².

Art. 477. Estacionamiento en comercios

El número de puestos de estacionamiento por área útil de comercios se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 11 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos de la Normativa Urbana. Cumplirán, además con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 478. Protección contra incendios

Las edificaciones de comercios cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo II, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos exija en su caso.



SECCIÓN QUINTA: EDIFICIOS DE OFICINAS

Art. 479. Alcance

Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 480. Circulaciones interiores y galerías

Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del Capítulo III, Sección Tercera de la presente Normativa.

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Art. 481. Dimensiones de puertas

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas: Altura mínima: 2,05 m
Anchos mínimos:

- a) Acceso a oficinas: 0,90 m
- b) Comunicación entre ambientes: 0,80 m
- c) Baños: 0,80 m

Art. 482. Mezanine

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

Art. 483. Ventilación en edificaciones de oficina

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.

Art. 484. 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 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0,20 m² y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0,60 m con un área no inferior a 0,36 m² libre de instalaciones.

Art. 485. 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:



Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3 m³ por persona.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 486. Servicios colectivos

Se relacionará el área útil de construcción de oficinas, a razón de un departamento por cada 50 m² de oficinas o fracción mayor de 30 m².

Art. 487. Baterías sanitarias en oficinas

Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m² de área útil.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Por cada 500 m² de área útil se requerirá de medio baño para uso público y uno adicional por cada fracción mayor al 50%.

Art. 488. Cristales y espejos

En oficinas los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0,50 m del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 489. Servicios médicos de emergencia

Toda oficina 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.

Art. 490. Estacionamiento en Oficinas

El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo a lo especificado en la presente normativa establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos.

Art. 491. Protección contra incendios

Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que el Cuerpo de Bomberos, exija en su caso.

SECCIÓN SEXTA: CENTROS DE DIVERSIÓN

Art. 492. Alcance

Los edificios destinados a centros de diversión de conformidad con la ordenanza de Régimen de Suelo del Cantón, cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente normativa.



Art. 493. Capacidad

Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1000 usuarios.
- b) Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
- c) Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
- d) Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
- e) Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

Art. 494. 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 referida a Sala de Espectáculos de la presente Normativa.

Art. 495. Disposiciones específicas

Los Centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a) Dispondrán de ventilación directa al exterior.
- b) Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
- c) Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en el Reglamento Nacional de Control del Ruido (Registro Oficial 560 del 12-11-1990).
- d) Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y de un inodoro y un lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.
- e) Cumplirán con las normas pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos exija en su caso.

SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art. 496. Alcance

Se considerarán alojamientos hoteleros a los dedicados de modo profesional y habitual, mediante precio, a proporcionar habitación a las personas con o sin otros servicios complementarios.

Art. 497. Capacidad

La capacidad es el número de habitaciones en un solo lugar de alojamiento y esto determinará su clasificación además de los servicios que prestan, de la siguiente manera:

- a) Establecimientos hoteleros
 - HOTELES:
 - √ Hotel
 - √ Hotel residencia
 - √ Hotel apartamento



- PENSIONES Y HOSTALES:
 - √ Hostales
 - √ Hostales Residencias
 - √ Pensiones
 - HOSTERÍAS Y MOTELES:
 - √ Hosterías
 - √ Moteles
- b) Establecimientos extra-hoteleros:
- Apartamentos Turísticos
 - Campamentos de Turismo o Camping

Art. 498. Disposiciones específicas

El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas.

a) Establecimientos Hoteleros:

Hotel: Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

Estos pueden ser calificados como:

- 5 estrellas: Gran lujo y lujo
- 4 estrellas: Primera superior y primera turista
- 3 estrellas: Segunda
- 2 estrellas: Tercera
- 1 estrella: Cuarta

Hotel residencia: Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer además 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.

Hotel apartamento: (Apart Hotel). Es todo establecimiento que presta 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 un mínimo de 30 apartamentos, y podrán contar con todos los servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.

Hostal: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 29, ni menor de 12 habitaciones.

Hostal residencia: Es todo establecimiento hotelero que presta 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.

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.

Hostería: Es todo establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que esté dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante precio se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.

Motel: Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio de Pedro Moncayo y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios 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.

b) Establecimientos extra-hoteleros:

Apartamentos Turísticos: Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual prestan el 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 preste los servicios de un hotel.

Campamentos de turismo o campings: Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Art. 499. Vestíbulos

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos, Serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tener un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

- a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, lujo, primera superior, primera turista y segunda categoría: Se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, 1 por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.
- b) El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público, y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art. 500. Pasillos

El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo será de 2,10 m; en los de categoría primera superior y turista será de 1,50 m; en los de segunda categoría se



considerará mínimo 1,20 m; y, en los de tercera y cuarta, 1,20 m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1,20 m.

Además, cumplirán con los requisitos pertinentes estipulados en el Capítulo III, Secciones Tercera y Sexta referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 501. Escaleras

La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel.

- a) En los establecimientos hoteleros de gran lujo deberá ser de 2,10 m y lujo el ancho mínimo deberá ser de 1,80 m.
- b) En los de categoría primera superior y turista será de 1,50 m como mínimo.
- c) Para los de segunda y tercera categoría, se considerará como mínimo 1,20 m.
- d) Para los de cuarta categoría, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m en todas las plantas.

Se considerará además lo dispuesto en el Capítulo III, Secciones Tercera y Sexta referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 502. Elevadores

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento.

- a) En establecimientos hoteleros de gran lujo, más de 200 habitaciones, cuatro ascensores, de lujo más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
- b) Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de categoría primera superior y turista cuenten con más de tres pisos altos, un ascensor.
- c) En los de segunda, tercera y cuarta categoría, con más de cuatro pisos altos, un ascensor.

La instalación de elevadores, además de sujetarse a las disposiciones establecidas sobre esta materia en el Capítulo III, Sección Quinta, deberá evitar ruidos o vibraciones producidos tanto por la maquinaria como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías, formando una unidad independiente del resto de la estructura.

Art. 503. Dormitorios

La recámara mínima debe contener una cama matrimonial de 1,50 m de ancho por 2 m de largo, con circulación en sus tres lados de 0,80 m (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1 m² con un ancho de 0,60 m. La altura mínima útil de entresijos será 2,32 m.

Contará además con un baño que incluye un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0,60 m y a los laterales de mínimo 0,20 m a cada lado y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0,80 m. En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deberán contar con servicio de agua caliente. El establecimiento de alojamiento debe tener una reserva de agua mínima de 75 litros por habitante al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría debe existir por piso, una batería de baños colectivos diferenciados entre hombres y mujeres.



Art. 504. Cocinas

Dispondrán de los elementos principales que habrá de estar en proporción a la capacidad del establecimiento:

- a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista deberán contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientes, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será mínima el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría. Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.
- b) Para establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores.
- c) Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente del 60% de la del comedor.

Art. 505. 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.

Los requerimientos de área para comedores dependerán de la categoría del establecimiento:

- a) Para los establecimientos hoteleros gran lujo, de lujo se considerará un área mínima de 2,50 m² y 2,25 m² por habitación.
- b) Para los de categoría primera superior y turista, 2 m² por cada habitación.
- c) Para los de segunda categoría, 1,80 m² por habitación.
- d) Para los de tercera categoría, 1,60 m² por habitación.
- e) Y para los de cuarta categoría, 1,10 m² por habitación.

Art. 506. Bares

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto.

En los establecimientos de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá instalarse en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Art. 507. 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, además de cumplir con lo especificado en el Capítulo IV, Sección Cuarta, relacionada a Normas en Edificios de



Servicios y Comercios; y, que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Art. 508. Salones de uso múltiple

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas.

La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1,20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Art. 509. Servicios sanitarios

En los establecimientos clasificados en las categorías gran lujo y de 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 de los mismos.

Deberán instalarse baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Se instalará además un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida.

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Art. 510. Iluminación y ventilación de locales

Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para recámaras o dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Segunda.

Art. 511. Dotación de agua

Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro de mínimo 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros, en los demás. Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención de agua caliente será a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Art. 512. Generador de emergencia

En los establecimientos de gran lujo y de lujo contará 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 servicios básicos a las áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales.

Art. 513. Estacionamientos

El número de puestos de estacionamiento por tipo de alojamiento situados dentro de núcleos urbanos; así como también fuera de ellos se calculará de acuerdo a lo especificado en la ordenanza de Régimen de Suelo del Cantón.

Cumplirán, además con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa



El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior.

El estacionamiento cuando está fuera de las instalaciones, deberá estar situado lo más cercano posible de la entrada principal.

Art. 514. Alcance

El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior. Se admiten estacionamientos fuera de la edificación, pero cercanos a la misma.

Art. 515. Tratamiento y eliminación de basuras

La recolección y almacenamiento de basuras para posteriormente ser retirada por los servicios de carácter público se realizará de tal forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

En ningún caso será menor a 2 m² con un lado mínimo de 1 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0,02 m³ por habitación.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, se contará con medios adecuados de almacenamiento, transporte y disposición final, mediante procedimientos eficaces, garantizando en todo caso que no se contamine ni afecte al ambiente.

Art. 516. Condiciones específicas 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 según las disposiciones y normativa del Ministerio de Turismo y de las Direcciones de Planificación y Territorialidad y Ambiente, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCIÓN OCTAVA: SALAS DE ESPECTÁCULOS

Además de las normas señaladas en la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones de esta Sección los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, salas de proyección de videos para adultos y otros locales de uso similar.

Art. 517. Capacidad

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cinco grupos:

- a) Primer Grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
- b) Segundo Grupo: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
- c) Tercer Grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
- d) Cuarto Grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.
- e) Quinto Grupo: Capacidad hasta 49 espectadores.

Art. 518. Accesos y salidas

En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de



inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera.

Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16 m.

Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14 m y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6 m. En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6 m, con salidas en sus dos extremos.

Los pasajes y patios especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Cuarta referida a Accesos y Salidas de la presente Normativa.

Art. 519. Puertas

- 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 comunican sin interposición de gradas.
- 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.
- Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
- Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
- El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro:

Número mínimo de salidas en salas de espectáculos:

Número de espectadores en cada piso	Número mínimo de salidas	Ancho mínimo de puertas
> o = 49	2	1.20 2.40
> o = 50 < 200	2	1.20 2.40
> o = 200 < 500	2	1.80 5.40
> o = 500 < 1000	3	1.80 5.40
> o = 1000*	4	1.80 7.20

* Más una salida adicional de 1,20 m como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción.

Se considera además lo establecido en el Capítulo III, Sección Cuarta, referente a Accesos y Salidas.

Art. 520. Puertas de emergencia

Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:



- a) Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, incluidas dentro de las normativas del artículo anterior y su cuadro.
- b) Se las dispondrá en forma tal que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores).
- c) Evitando la cercanía al escenario.
- d) Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
- f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
- g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

Art. 521. Ventanas

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

Art. 522. Corredores

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) El exceso se calculará a razón de 1,20 m por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción. El ancho mínimo será de 1,50 m.
- b) Prohibase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %.
- c) No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
- d) Prohibase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- e) Los corredores aumentarán su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.
- f) Además, cumplirá con lo establecido en el Capítulo III, Sección Tercera referida a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 523. Corredores interiores

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 m.
- b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1 m.
- c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
- d) El ancho de los pasillos estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
- e) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas.

Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo.



Art. 524. Escaleras

Las escaleras de estas edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.
- b) Ninguna escalera de uso público podrá tener un ancho menor a 1,50 m.
- c) La huella mínima será de 0,30 m, y la contrahuella máxima de 0,17 m.
- d) Cada tramo tendrá un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
- e) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
- f) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3,60 m, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
- g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
- h) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
- i) Las escaleras que presten servicio al público no se podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
- j) No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.
- k) Además, deberán cumplir con lo estipulado en el Capítulo III, Sección Tercera referente a Circulaciones Interiores y Exteriores.

Art. 525. Altura libre

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3 m como mínimo.

Art. 526. Ventilación

El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7 m³ por espectador o asistente, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la permanente pureza del aire y renovación del mismo. Además, se tomará en cuenta lo establecido en el Capítulo III, Sección Segunda referida a Iluminación y Ventilación de locales de la presente Normativa.

Art. 527. Condiciones acústicas

En los cines es necesario un espacio de 0,90 m de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.

Art. 528. Iluminación de seguridad

A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio durante el desarrollo del espectáculo o función.

Art. 529. Condiciones de visibilidad en espectáculos

Todos los locales destinados a centros de reunión, espectáculos y afines cumplirán con todos los artículos especificados en la presente sección. Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.



Art. 530. Cálculo de la isóptica (acústica)

La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 0,12 m.

Art. 531. Otros sistemas de trazo de isópticos

Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta Sección.

Art. 532. Nivel de piso

Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1,10 m, cuando éste se encuentre en posición sentada, y de 1,70 m cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art. 533. Cálculo de isóptica en locales de planta horizontal

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Art. 534. Cálculo de isópticos en cines

Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30° y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Art. 535. Datos que deberá contener el proyecto

Deberán anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.
- b) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
- c) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar la construcción de los mismos y,
- d) La magnitud de la constante "k" empleada

Art. 536. Escenario

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público que lo comunique directamente con la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.



Art. 537. Camerinos

Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
- b) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
- c) Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias
- d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

Art. 538. Palcos y galerías

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1,50 m.

Art. 539. Butacas

En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas. Las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m.
- b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0,40m.
- c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en la presente Normativa.
- d) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente.
- e) Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.
- f) Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
- g) La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7 m.
- h) Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. Para ello se realizarán las siguientes adecuaciones: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1,20 m. Allí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

Art. 540. Cabinas de proyección

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán un área mínima de 4 m² por cada proyector y, una altura mínima de 2,20 m.
- b) Se construirán con materiales incombustibles y dotados interiormente con extintores de incendio.
- c) Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
- d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible.
- e) La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.



Art. 541. Taquillas

Las taquillas para venta de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Art. 542. Servicios sanitarios

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
- b) 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
- c) Se instalará por lo menos 1 bebedero con agua purificada, pudiendo estar fuera del servicio sanitario.
- d) Para palcos y galerías se preverán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a) y b) de este artículo.
- f) Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida.

Art. 543. Locales en pisos altos

Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán contruidos todos sus elementos con materiales incombustibles.
- b) Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.

Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1,80 m.

El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0,17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0,30 m, debiendo en todo caso mantenerse la relación $2 ch + 1 h = 0,64 m$.

Art. 544. Talleres y habitaciones para empleados

Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Art. 545. Accesos de vehículos y de servicio

Los accesos para vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que se prevean para el público.

Art. 546. Estacionamientos

El número de puestos de estacionamiento para salas de espectáculos se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 11 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos de la ordenanza de Régimen de Suelo del Cantón. Cumplirán,



además con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 547. Protección contra incendio

Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes del Capítulo III, Sección Sexta referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 548. Muros cortafuegos

Las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art. 549. Depósitos subterráneos

Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrán disponerse en el subsuelo ningún tipo de depósito de materiales, productos, maquinaria o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art. 550. Alcance

Para los efectos de la presente Normativa, se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y otros de uso semejante.

Art. 551. Graderíos

Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) La altura máxima será de 0,45 m.
- b) La profundidad mínima será de 0,70 m.
- c) Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el Capítulo IV, Sección Octava, Art. 539, referido a Salas de Espectáculos.
- d) Si los graderíos fueren cubiertos, la altura libre mínima del piso al techo será de 3,00 m.
- e) El ancho mínimo por espectador será de 0,60 m.
- f) Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%.
- g) Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en los artículos del Capítulo IV, Sección Octava referidas a Visibilidad de Espectáculos de la presente Normativa.
- h) En caso de utilizar madera en los graderíos, éstos deberán ser de madera "dura" tratada (Condiciones de resistencia al fuego. Norma INEN 756). El espesor de cada tablón será el que resulte de su cálculo de resistencia debiendo tener un mínimo de 0,05 m.

Cada tablón constituirá un solo elemento. Sus extremos necesariamente deberán apoyarse en la estructura metálica. La separación entre dos tabloncillos consecutivos no podrá ser



mayor de 10 mm. En caso de tablonces apareados, su separación no excederá de 50 mm. En correspondencia con el apoyo del tablón y la estructura deberá existir una conexión de dos pernos enroscados.

Art. 552. 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.

Art. 553. Circulaciones en el graderío

Cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Cada 60 asientos o butacas, como máximo existirá una escalera con ancho no menor de 1,20 m.
- b) Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su ancho no será menor que la suma de los anchos reglamentarios de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Art. 554. Accesibilidad para personas con discapacidad o movilidad reducida en lugares de espectáculos deportivos

Se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a lugares de espectáculos públicos.

Se reservará el 2% de la capacidad total del establecimiento para ubicación de discapacitados motores, en planta baja o en los sitios de mayor facilidad de acceso.

Para cumplir con el planteamiento anterior será necesario retirar la última butaca o asiento ubicado en los extremos de dos filas consecutivas obteniendo una plaza única libre de 1,20 m. En la referida plaza se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre las filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada.

La reserva de espacio se realizará de forma alternada, evitando zonas segregadas de público, y la obstrucción de la salida.

Art. 555. Taquillas

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

Art. 556. Estacionamientos

El número de puestos de estacionamiento para los edificios para espectáculos públicos, se calculará de acuerdo a lo especificado en la ordenanza de Régimen de Suelo del Cantón. Cumplirán, además con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 557. Servicios sanitarios

Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior, aun cuando estuviese la puerta abierta.
- b) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 1 inodoro, 3 urinarios y 2 lavabos para hombres.



- c) Se considerará por cada 600 espectadores o fracción, 2 inodoros y 1 lavabo, para mujeres.
- d) En cada sección se preverá por lo menos un bebedero de agua purificada.

Los deportistas y demás participantes del espectáculo tendrán vestidores y servicios sanitarios que incluyan duchas, separados de los del público.

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art. 558. 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 un área mínima de 36 m².

Se dejará facilidad para el ingreso de ambulancias.

Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de acuerdo al espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a los espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo.

Art. 559. Protecciones especiales

Estas edificaciones estarán equipadas con seguridades especiales de acuerdo al espectáculo que se presente. Las mismas que deberán garantizar y proteger eficazmente a los espectadores de los riesgos producidos durante el espectáculo.

Art. 560. Protección contra incendio

Todas las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles, y se sujetarán a las disposiciones del Reglamento de Prevención contra Incendios para Locales de Concentración de Público, del Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 561. Clubes deportivos o sociales

Los campos deportivos, centros de reunión y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, y con las demás de la presente Normativa que fueren pertinentes.

SECCIÓN DECIMA: PISCINAS

Art. 562. Alcance

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta Sección, y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Art. 563. Definición

Por piscina se entiende una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas y éstas pueden ser:

- Piscinas públicas
- Piscinas semi públicas



- Piscinas privadas
- Piscinas intermitentes
- Piscinas continuas

Art. 564. Equipamiento básico

Los locales en donde funcionan piscinas públicas, semipúblicas y privadas estarán dotados de:

- Vestuarios con guardarropas
- Servicios higiénicos
- Lavapiés
- Implementos para control de calidad del agua
- Equipo de prestación de primeros auxilios
- Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

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 en mojado, y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminarán a 0,20 m antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales o colectivos, cuyo número corresponderá exactamente al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art. 565. 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 en mojado, y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminarán a 0,20 m antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales o colectivos, cuyo número corresponderá exactamente al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art. 566. Servicios sanitarios

El número de piezas sanitarias deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

# de Piezas Sanitarias	Hombres	Mujeres
1 inodoro por cada	60	40
1 lavamanos por cada	60	60
1 ducha por cada	30	30
1 urinario por cada		60

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.



Art. 567. Lavapiés

Los lavapiés deben ser localizados a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas de 3 x 1 m x 0,30 m. El nivel del agua será mantenido a 0,20 m.

Art. 568. Circulación perimetral

Rodeando a la piscina o al lavapiés, se construirá un pasillo de 1,20 m de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art. 569. Capacidad

La capacidad máxima de las piscinas que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de ese tipo de desinfección.

Art. 570. Carga máxima Iluminación artificial

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 m de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Toda piscina pública, semipública y privada tendrá condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art. 571. Piscinas infantiles

Toda piscina pública, semipública y privada tendrá condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art. 572. Piscinas intermitentes o de renovación periódica

Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justificara plenamente.

Art. 573. Piscinas al aire libre

En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0,24 ppm.

Art. 574. Materiales y acabados

Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente. Las paredes serán verticales y estarán revestidas al igual que el fondo con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza. El revestimiento o enlucido de las piscinas



deberá presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, el mismo que no podrá presentar grietas ni hendiduras. Las uniones entre los paramentos y entre éstos y el fondo serán redondeadas con un radio mínimo de 0,10 m.

Art. 575. Profundidad

La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,90 m y 1,50 m en la parte más baja, y de 1,80 m. a 3,60 m en la profunda. Entre el 80% y 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 m a 3,50 m más atrás del trampolín.

Art. 576. Pendientes del fondo

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

Art. 577. Asideros

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para ello, las canaleras de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Art. 578. Escaleras

En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1^{1/2} pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes.

Art. 579. Trampolines

Elevación de la Plataforma(metros)	Profundidad de la Piscina(metros)
0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70
2.10	3.30
2.70	3.60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas estarán ubicados a una distancia mínima de 2,50 m de las paredes laterales de la pileta. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 1,50 m como mínimo del borde de la piscina, y por lo menos 0,75 m de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4 m. Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores.

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencias.

Art. 580. Facilidades para discapacitados

Se deberá cumplir con lo establecido en el Capítulo III, Secciones Tercera y Cuarta de esta Normativa, para permitir libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas.

Vestuarios y aseos adecuados con las siguientes dimensiones mínimas: 2 m x 2 m.



Art. 581. Equipo de limpieza

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

Art. 582. Purificación del agua

Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, para piscinas pequeñas o grandes, y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Art. 583. Recirculación del volumen de agua

Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Recirculación de agua en piscinas

Área de Piscina	Período de renovación	Nº de recirculación diario
Superior a 50 m ²	8 horas	3
Inferior a 50 m ²	6 horas	4

Art. 584. Equipo de emergencia

Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

- Cuerdas y boyas.
- Botiquín y equipo de primeros auxilios.
- Varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

Art. 585. Conserjes

Todas las piscinas públicas y semipúblicas tendrán una vivienda para conserje.

Art. 586. Entradas de agua

Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda de la piscina, y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm de diámetro.

Art. 587. Evacuación de agua

La canalización para el escurrimiento del agua estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas. Estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.

SECCIÓN DECIMA PRIMERA: IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL Y FLORÍCOLAS

Art. 588. Alcance.

La implantación de zonas industriales y de florícolas,

A nivel de región y de provincia se trata de concentrar las actividades industriales en un punto estratégico del territorio que primero permita el desarrollo económico social de cada gobierno autónomo y que luego sea sustentable y sostenible. Las actividades industriales, estarán en función de la producción primaria predominante en la circunscripción territorial, dándole valor agregado en la zona industrial a desarrollarse. Y directamente vinculados a los medios de transportación terrestre y aérea para su distribución no sólo nacional sino también internacional. Los gobiernos cantonales y Parroquiales no están excluidos, como se sabe una provincia se conforma por la



agrupación de las unidades espaciales antes mencionadas, y las zonas industriales se podrían desarrollar dentro del territorio de cualquier cantón o Parroquia que conforme la provincia, esto se ajustará a las ordenanzas cantonales pero el desarrollo productivo estará bajo la responsabilidad de los gobiernos provinciales y regionales

Los Parques deberán estar dotados de los siguientes componentes de Infraestructura, Servicios y Equipamientos:

a. **INFRAESTRUCTURA**

Servicios Básicos:

Red de Agua Potable para uso industrial; Sistemas para la Descarga de Aguas Residuales y Pluviales con tratamientos adecuados; Red de Energía Eléctrica y Alumbrado Público que incluya un componente de innovación para el desarrollo en el uso de energías limpias; Sistema de Conectividad con redes telefónicas y de internet; Sistema de Seguridad con redes de control visual.

Elementos Urbanos:

- Amanzamientos Prediales con diversidad de predios para facilitar la implantación de actividades industriales de distintas escalas de producción.
- Sistema de Vías internas del Parque: Facilidades de Accesibilidad; Vías Principales y Secundarias de acceso a los predios industriales; Estacionamientos de Vehículos Livianos y Pesados; Calzada Vial, aceras y bordillos; Señalización Vial Vertical y Horizontal; Señalización informativa, restrictiva y preventiva; Sistema de Alumbrado Público
- Área Verdes y Arborización con especies nativas.

b. **EQUIPAMIENTO:**

MOBILIARIO URBANO: Basureros; Bancas; Postes de Alumbrado Público; Bolardos; Parada de Buses, elementos decorativos y ornamentales (esculturas, monumentos).

EQUIPAMIENTOS: Guardería, Campos Deportivos y de Recreación, Juegos Infantiles, Centros Recreativo de Uso Múltiple (Sala de Uso Múltiple, Juegos de Salón, Bar Cafetería).

- c. **ASPECTOS NORMATIVOS** La normativa regula los usos y formas de ocupación de las actividades que se desarrollan en el territorio para favorecer el aprovechamiento adecuado de sus recursos. Estas regulaciones deberán alinearse y compatibilizarse con las normas y dispuestas en los Planes de Ordenamiento Territorial de los GADs Municipales, sujetándose además en los cuerpos normativos vigentes a nivel nacional como la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

USOS DEL SUELO EN LOS PARQUES INDUSTRIALES PROPUESTOS

Múltiple: Son destinados a las actividades Administrativas y de Servicios.

Industrial: Espacios destinados a la implantación de industrias. De acuerdo a los niveles de contaminación que generan sus actividades, se clasificarán en:



- Industria de Bajo impacto (ZI1): Liberación de pequeñas cantidades de: desechos sólidos, residuos líquidos o gaseosos no contaminantes.
- Industria de Medio Impacto (ZI2): Liberación de contaminantes sólidos, líquidos, gaseosos y de material particulado al ambiente.
- Industria de Alto impacto (ZI3) y de Peligro (ZI4): Liberación de contaminantes sólidos, líquidos, gaseosos y de material particulado al ambiente de alto impacto o peligro.

Equipamiento: Espacios destinados a la prestación de servicios públicos de Bienestar Social, Recreación, Seguridad, Transporte, Infraestructura.

Protección Ambiental: Son los espacios que deberán protegerse para garantizar la preservación de ecosistemas del medio natural. En este uso se incluyen áreas verdes, franjas arbóreas de protección y recursos naturales presentes (Ríos, Esteros, Quebradas, Laderas).

La actividad floricultora tiene un perfil bastante claro, posee excelentes condiciones para un próspero desarrollo, sin embargo con varias barreras de distinta índole por superar para lograr aprovechar el potencial del sector que tiene nuestro país.

Art. 589. Localización.

En la localización de zonas industriales se pretende determinar los parámetros básicos a ser considerado al momento de que en la planificación se asigne el uso de suelo industrial, al respecto se debe considerar los siguientes parámetros indispensables:

- a. Descripción del ámbito de actividad industrial.
- b. Impacto ambiental y medidas de protección.
- c. Impacto de dotación de infraestructura.

La localización de zonas industriales deberá preverse con suficiente anticipación y a largo plazo el tipo de utilización y la intensidad de utilización de un emplazamiento industrial, así como su impacto sobre el ambiente.

Para ello se tomará en cuenta como mínimo los siguientes criterios de ubicación:

- a. Condiciones meteorológicas.
- b. Calidad de las aguas.
- c. Condiciones geológicas
- d. Contaminación acústica.
- e. Riesgos de sismos.
- f. Vibraciones.
- g. Zonas naturales protegidas.
- h. Efectos de aislamiento para la flora y la fauna.
- i. Desplazamiento de la producción agrícola.
- j. Utilización de recursos naturales.
- k. Infraestructura (vías, edificaciones, servicios de abastecimiento de energía y agua).
- l. Infraestructura de disposición de aguas residuales.
- m. Infraestructura de eliminación de desechos.
- n. Enlace con la red de comunicaciones.
- o. Transporte



Condiciones particulares para la implantación de florícolas.

Las florícolas deben implantarse en el área rural obligatoriamente. Deberán contar con una franja perimetral de 10 metros de ancho medidos desde los linderos del predio hacia adentro, la que servirá para minimizar los efectos de los productos químicos utilizados; la franja deberá ser forestada con especies arbóreas nativas. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) no podrá superar el 30% del área del predio. Deberá cumplir con las especificaciones que determinen la normativa ambiental correspondiente y las observaciones que realice la municipalidad a través de la Dirección de Gestión Ambiental de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.

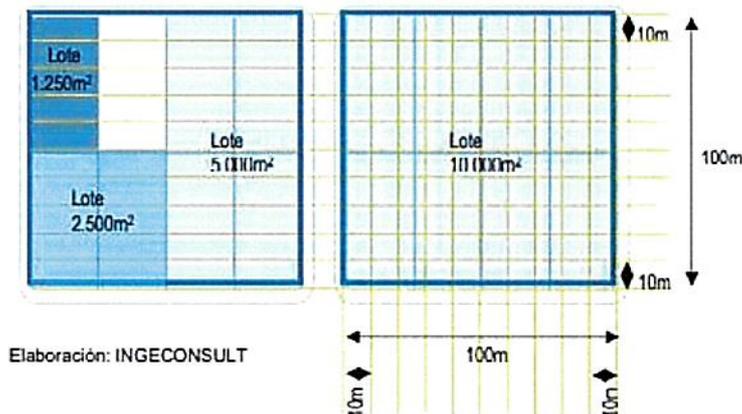
Art. 590. Conjuntos o parque industriales.

Considerando las características del terreno, su orientación, su vinculación con las vías de acceso, su relación con el entorno y tomando en cuenta los requerimientos de uso y funcionamiento de los componentes de cada Parque Industrial, deberá adoptarse una malla espacial que permita estructurar y optimizar el uso eficiente del terreno. El resultado de este análisis, complementado con el estudio y aplicación de la normativa que regula la forma de ocupación del parque, permitirá estructurar un conjunto urbano que facilitará el desarrollo de las actividades industriales.

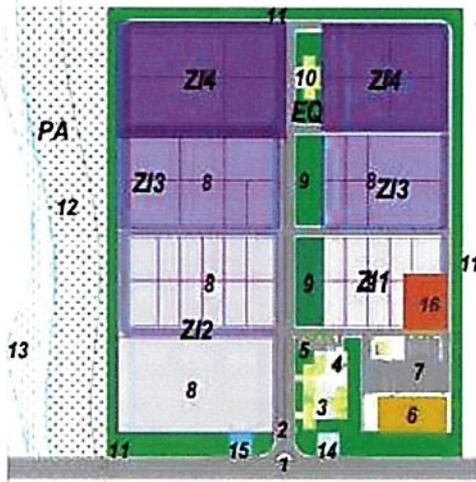
La malla funcional adoptada fue de 10 x 10m. El módulo básico permitió conformar predios que se ajustaron a los amanzanamientos de 1 hectárea. Las subdivisiones o integraciones parcelarias permitieron obtener terrenos de diversos tamaños de acuerdo a la demanda de las actividades industriales. En la figura que se presenta a continuación se observa el concepto del módulo funcional básico.

Tipos de parques industriales:

- Parque Industrial Pequeño 20 Ha.
- Parque Industrial Mediano 40 Ha
- Parque Industria Grande 200 Ha



Fuente. Mipro 2017



PARQUE INDUSTRIAL TIPO

TAMAÑO PEQUEÑO: 20 Has.

1. ACCESO
2. CASETA DE CONTROL
3. ZONA ADMINISTRATIVA Y SERVICIOS
4. PLAZA (Punto Seguro)
5. ESTACIONAMIENTOS
6. ALMACENERAS - CENTROS DE DISTRIBUCIÓN
7. ESTACIONAMIENTO DE CAMIONES
8. PREDIOS INDUSTRIALES
9. ÁREAS VERDES RECREATIVAS
10. CENTRO DE SERVICIOS MÚLTIPLES
11. FRANJA DE AMORTIGUAMIENTO
12. ZONA DE PROTECCIÓN
13. RÍO O QUEBRADA
14. RESERVA DE AGUA POTABLE
15. TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
16. PUNTO DE RECICLAJE DE BASURA

Fuente. Mipro 2017
Elaboración. INGECONSULT

Art. 591. Iluminación.

Todo local industrial tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, los que se ventilarán e iluminarán adecuadamente. El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie útil del local.

Por otra parte en la producción florícola, las plantas responden a distintos estímulos de la luz y pueden detectar cambios en la duración, la intensidad y la calidad (composición).

La duración del estímulo lumínico o fotoperíodo (cantidad de horas de luz durante el día) interviene en la transición del estado vegetativo al reproductivo en muchas especies. Así, las plantas producen flores o estructuras vegetativas sobre la base de esta información, según la época del año. Este parámetro varía a lo largo del período anual y, también, en función de la latitud.

En general, se requieren intensidades de hasta 10000 lux para la producción de bandejas multiceldas y de plantines, mientras que los requerimientos lumínicos pueden ascender a 40000 lux en la producción de florales, flores de corte y arbustos.

El control del fotoperíodo es habitual en muchos cultivos florícolas, como crisantemo y estrella federal, para regular la floración. Este reconocimiento se hace mediante la interrupción del período oscuro (iluminación durante la noche) o bien, extendiendo el período lumínico con iluminación artificial.

Art. 592. Ventilación natural

Las condiciones de ventilación e iluminación de estos locales estarán sujetas a lo estipulado en los Artículos 312 y 313 referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación por medio de ductos, contemplados en la Sección Segunda del Capítulo III de esta Normativa.

En muchas zonas las temperaturas durante las primeras horas del día son demasiado bajas para ventilar y, sin embargo, los niveles de CO₂ son limitantes para el crecimiento de la planta. Bajo condiciones de invierno en climas fríos donde la ventilación diurna no es económicamente rentable, es necesario aportar CO₂ para el



crecimiento óptimo de la planta, elevando los niveles a 1.000 ppm. Asimismo, si el cierre de la ventilación se efectúa antes del atardecer, a causa del descenso de la temperatura, los niveles de dióxido de carbono siguen reduciéndose debido a la actividad fotosintética de las plantas.

Por otro lado, hay que tener en cuenta que las rosas requieren una humedad ambiental relativamente elevada, que se regula mediante la ventilación y la nebulización o el humedecimiento de los pasillos durante las horas más cálidas del día.

La aireación debe poder regularse, de forma manual o automática, abriendo los laterales y las cumbres, apoyándose en ocasiones con ventiladores interiores o incluso con extractores (de presión o sobrepresión). Ya que así se produce una bajada del grado higrométrico y el control de ciertas enfermedades.

Art. 593. 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 trabajadores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- b) Locales especializados como galpones e invernaderos que por su actividad produzcan fuertes emanaciones tóxicas.

Art. 594. Temperatura

Para el cultivo de rosas las temperaturas óptimas de crecimiento son de 17°C a 25°C, con una mínima de 15°C durante la noche y una máxima de 28°C durante el día. Pueden mantenerse valores ligeramente inferiores o superiores durante períodos relativamente cortos sin que se produzcan serios daños, pero una temperatura nocturna continuamente por debajo de 15°C retrasa el crecimiento de la planta.

Con estos requerimientos, las plantaciones florícolas aledañas a los centros poblados, construirán hacia ellos cercas vivas altas que impidan la irradiación lumínica hacia las viviendas con la finalidad de evitar los cambios de luminosidad que afecten el normal descanso de las personas y su recuperación de la fuerza de trabajo laboral.

Art. 595. Prevención y control de la contaminación de ruidos

Una de las medidas más eficaces para evitar la contaminación sonora y vulneración de sus trabajadores y del medio ambiente, será necesario realizar un **estudio acústico** que contenga:

- Análisis de los niveles de ruido existentes en cada zona de la planta industrial. Estudio de la emisión y recepción (mapa sonoro).



- Evolución temporal en diferentes puntos de la planta (gráficos temporales).
- Condiciones del recinto y Estudio del camino de transmisión (reverberación).
- Planos de límites de la planta con la ubicación de los focos sonoros.
- Actividad de las maquinas bajo análisis.
- Actividades de mitigación.

La exposición puede ser a un ruido continuado (constante) o a un ruido intermitente (un ruido que es periódico a intervalos periódicos, pero no ininterrumpido). Así pues, se deben sumar los niveles de ruido a los que se está expuesto a lo largo del día para ver si superan los 85-90 dB. Algo importante que siempre se debe tener presente, es que nunca deben estar expuestos los trabajadores a más de 140 dB de ruido impulsivo (normalmente, un ruido muy alto que se produce sólo una vez) en un momento dado.

El estudio acústico, formará parte del Plan Ambiental anual a ser aprobado, que toda plantación florícola debe presentar en el último mes de cada año para renovar el permiso de operación anual.

Art. 596. Requisitos complementarios y prohibiciones

Dentro de los **requisitos complementarios** se plantea:

- Plan de manejo ambiental anual a ser aprobado como requisito de operación. Este debe ser presentado a la Dirección de Gestión de Ambiental. L Otorgamiento del permiso de operación anual será coordinad con la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Comisaria de Construcciones del GAD Municipal de Pedro Moncayo.
- Protocolo de bioseguridad evaluado cada tres meses. Para esto, la Florícola presentará un informe trimestral de la situación de bioseguridad con la ficha personal de su personal administrativo, técnico y laboral.
- Plan de dotación anual de transporte y vivienda.
- Plan de dotación anual de equipos de seguridad industrial.
- Plan de capacitación sobre riesgos psicosociales derivados de los cambios de organización del trabajo como aumento del ritmo o reducción de descansos y carga mental por el aumento en demandas en plazos, cantidad y/o calidad de producción.
- Capacitación sobre riesgos laborales.

Prohibiciones:

Se prohíbe terminantemente,

- La implantación de estructuras e infraestructuras en zonas de riesgo.
- Desarrollar actividades anti-técnicas que ocasionen daños irreparables tanto humanos como materiales.
- Deberán presentar el plan de manejo ambiental, el manejo de los agroquímicos y biocidas que se utilizan en la plantación de acuerdo con las características y condiciones propias de cada proyecto, los planes de manejo ambiental, los procedimientos de transporte, almacenamiento, empleo y control de agroquímicos así como las normas sobre uso y aplicación de pesticidas, equipos, eliminación de desechos y limpieza de equipos, de acuerdo al marco legal establecido en los Reglamentos Generales de Plaguicidas y Productos afines a su uso agrícola, al manual para el manejo de pesticidas en floricultura, expedido por el Ministerio de Agricultura y Ganadería y a los parámetros de las Buenas Prácticas agroecológicas nacionales.



Dentro del Plan de Manejo Ambiental, se debe incluir el manejo de los efluentes líquidos y sólidos generados en la floricultura, debiendo registrarse al Reglamento aprobado por la Municipalidad de Pedro Moncayo.

En caso de incumplimiento de la presente Ordenanza, La Dirección de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Pedro Moncayo, notificará por escrito a la Florícola y a la Asociación de floricultores, a fin de hacer conocer la acción Municipal. Se concederá un plazo de 30 (treinta) días para rectificar el procedimiento, En caso de incumplimiento comprobado, se aplicarán las siguientes multas:

- a) Hasta cinco hectáreas de cultivo 15 S.M.V.
- b) De cinco a diez hectáreas 30 S.M.V.
- c) De más de diez hectáreas 50 S.M.V.

Luego de pagada la multa se concederá un plazo de 30 (treinta) días más para su cumplimiento.

Si después de este plazo no se diere cumplimiento, el Municipio procederá a la clausura temporal hasta que se cumplan las normas de la presente Ordenanza.

Art. 597. Servicios Sanitarios

Las instalaciones industriales dispondrán de vestidores para el personal y contendrán por lo menos dos ambientes: un local para los servicios sanitarios con 2 baños completos (hombres y mujeres) y, otro para casilleros - vestidores. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha adicional por cada 20 casilleros, un inodoro adicional por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario adicional por cada 20 casilleros.

Art. 598. Estacionamientos

Todas las instalaciones industriales dispondrán de espacios internos para:

- Descarga de materiales, insumos y envío de productos. Los pisos serán de material resistente al tamaño y peso de carga. Esto constará en el Plan Ambiental.
- También se establecerá estacionamientos para el personal administrativo, técnico y de trabajo, de acuerdo a las normativas generales establecida para estos casos.
- Adicionalmente, dispondrán de espacios de estacionamiento para visitas y familiares.

Art. 599. Sitios de emergencia

Toda instalación industrial dispondrá para precautelas la calidad de vida laboral lo siguiente:

- Botiquín general para todo el personal con la provisión de medicamentos generales para primeros auxilios.
- Si dispone hasta 20 trabajadores dispondrá de un espacio básico de atención para primeros auxilios.
- Pasados los 20 trabajadores, las instalaciones industriales dispondrán de una pequeña Unidad de atención médica semanal y de cuidados de emergencia.

Art. 600. Eliminación de desechos líquidos y químicos

El sistema de tratamiento de aguas industriales, complementario a las medidas de prevención y control de contaminación en la fuente, serán de responsabilidad



exclusiva de cada plantación florícola, empresa y/o Parque Industrial, cumpliendo la normativa ambiental vigente y presente en el Plan de Manejo Ambiental.

Las aguas lluvias captadas en el Parque industrial o Plantación florícola podrán ser recicladas para riesgos de áreas verdes y jardines, en el caso de ser utilizadas para uso industrial, deberán justificarse el diseño del sistema de aguas lluvias en el proyecto. En ningún caso evacuarán directamente a quebradas, ríos u otros espacios. Para esto se instalará un sistema de tratamiento de aguas servidas, que constará en el plano inicial y formará parte del informe anual a ser actualizado en el Plan de Gestión Ambiental.

SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art. 601. Normas específicas

Tener presente lo determinado en la normativa, que habla de radios de influencia, norma de m²/hab., área mínima de locales, población base – número de habitantes; en equipamiento de servicios sociales y servicios públicos, en parques zonales y sectoriales, centros deportivos públicos y privados, polideportivos generales y especializados, gimnasios y piscinas, coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras; estos deben contar con puertas de salida o de emergencia.

Específicamente, en locales cerrados superiores a 50 personas se debe contar con puertas de salida o salidas de emergencia; esto mismo cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia.

SECCIÓN DECIMA TERCERA: NORMAS PARA ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES Y GLP

Art. 602. Objeto

La presente normativa tiene por objeto regular en el Cantón Pedro Moncayo, los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

Art. 603. Alcance

Los establecimientos autorizados a operar en el país, en el campo de la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador (Decreto 1215 – RO 265 – 13/2/2000) y la presente Normativa.

Art. 604. Procedimiento

Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- a) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
- b) Aprobación de planos.
- c) Permiso de construcción.



- d) Permiso de habitabilidad.
- e) Licencia Ambiental emitido por el Ministerio del Ambiente.

Art. 605. Clasificación de los establecimientos

Para la aplicación de esta normativa, los establecimientos a que se refiere el artículo anterior se clasifican en las siguientes categorías:

Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.

Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos y/o cualquier otra actividad comercial o de servicio que se presten a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Art. 606. De las condiciones del terreno

Los terrenos situados en zonas urbanas y suburbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos ubicados en áreas urbanas:

a) Gasolineras:

Frente mínimo del terreno: 30 m. Área mínima del terreno: 750 m².

b) Estaciones de servicio:

Frente mínimo del terreno: 30 m. Área mínima del terreno: 1000 m².

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías arteriales principales requerirán carriles de desaceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas.

Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas suburbanas:

- Frente mínimo: 50 m
- Fondo mínimo: 40 m

Línea de fábrica o construcción: conforme derecho de vía según la Normativa Municipal.

Art. 607. Distancias mínimas de localización para gasolineras o estaciones de servicio

- a) En el Cantón Pedro Moncayo, la distancia a la que se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde los linderos más próximos de los lotes respectivos.
- b) En el Cantón deberá existir una distancia mínima de 200 m entre gasolineras.
- c) A 200 m de edificios en construcción o proyectos aprobados por el Municipio del Cantón, destinados para establecimientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.
- d) A 100 m de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión.
- e) A 150 m a partir del empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras.



- f) En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas deberá cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
- g) A 1000 m a la redonda de plantas envasadoras y a 500 m de centros de acopio de gas (GLP) aprobados por el Municipio del Cantón.
- h) A 500 m de, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
- i) A 100 m del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
- j) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del Centro Urbano de la Ciudad.
- k) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho, de conformidad con la ordenanza de Régimen de Suelo.

Para establecimientos nuevos relacionados con los literales c) y g) se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca.

Art. 608. Condiciones y características para la construcción de gasolineras o estaciones de servicio

En relación a la circulación y los accesos se observarán las siguientes disposiciones:

- a) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15 m en vías arteriales y colectoras.
- b) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas serán de 5 m como mínimo y 8 m como máximo. En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de doce (12) metros y máximo de quince (15) metros, en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.
- c) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45°) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30°) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.
- d) Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberán construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Informe de Línea de Fábrica, a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras.
- e) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras será de 12 m para vehículos de carga o autobuses, y de 6 m para los demás vehículos.
- f) Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.
- g) Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.
- h) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 m de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3 m del borde de la superficie de rodadura.
- i) En los casos en los que una gasolinera o estación de servicios 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 de un estudio de suelos que se presentará para el permiso de construcción.



- j) 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.
Deberá tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones.
- k) En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán avisos de advertencia y señalizaciones en lugares visibles, tantos como fueren necesarios.
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.

Art. 609. Islas Surtidoras

En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0,15 m y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
- b) Deberán situarse a una distancia mínima de 6 m contados a partir de la línea de fábrica, y a 10 m de los linderos del terreno.
- c) Deberán situarse a una distancia mínima de 6 m de la zona de administración, y a 3 m del área para tanques.
- d) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6 m y de 8 m para islas de diferente alineación o paralelas.
- e) 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.
- f) Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4,20 m, medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible.

La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Art. 610. Características de los tanques de almacenamiento

Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

- a) Los tanques serán subterráneos podrán ser de fibra de vidrio o planchas metálicas y debidamente protegidos contra la corrosión.
Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como de las sobrecargas que deben soportar.
Las planchas de los tanques deberán tener un espesor mínimo de 4 mm para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm para tanques de entre cinco y diez mil galones. Serán enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenadas con material inerte como arena.
El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.



- b) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.
- c) 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.
- d) Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
- e) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0,50 m del suelo.
- f) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6 m como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5 m de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.
- g) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4 m sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.).
El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm introducidos en el mismo.
- h) La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 m a cualquier edificio.

Art. 611. Instalaciones de Bocas para abastecimiento general

- a) Las plataformas de descarga de autotanques deberán estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea como mínimo cinco metros. La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones propias del establecimiento será como mínimo de cinco metros.
- b) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.
- c) Las bocas de llenado deberán estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:

Azul: Gasolina Extra

Blanco: Gasolina Super

Amarillo: Diesel 1 y 2

Art. 612. Redes de drenaje

Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 mm, y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 mm, medidos desde la generatriz superior de la tubería.



- b) La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.
- c) La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal; o en su defecto, se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.
- d) Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas y, por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.
- e) Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

Art. 613. Instalaciones Mecánicas

El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por:

- American Petroleum Institute API. USA.
- ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Bipine System"
- Código ASME.

Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

Art. 614. Instalaciones eléctricas

Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, deberán sujetarse a las siguientes normas:

- a) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento.
- b) Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa 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 como 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.
- c) Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
- d) Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan en el área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
- e) El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro.
- f) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.
- g) Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5 m de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores.
- h) Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.
- i) Las lámparas utilizadas para iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 m de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.



- j) Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.

Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de CONECEL, EMELNORTE, del National Electric CODE (USA), y American Petroleum Institute API (USA).

Art. 615. Instalaciones de Bocas para abastecimiento general

El diseño para la instalación de bocas de abastecimiento de agua deberá ser aprobado por el EP EMASA PM.

Art. 616. Servicios

Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de gasolinas, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

- a) Una batería de servicios higiénicos, para los clientes o el público, dispuestos separadamente para hombres y mujeres. En cada uno de ellos se contará con un equipo mínimo de 1 lavamanos, 1 inodoro y 1 urinario (en el de los hombres).
- b) Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuestos por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.
- c) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
- d) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
- e) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.
- f) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
- g) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no ser menor de 5 m de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

Art. 617. Lavados y lubricación

El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en la ordenanza de Régimen de Suelo y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera.
- b) En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.
- c) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m de ancho por 9 m de longitud.
- d) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de a) 2,50 m.
- e) Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado.
- f) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras.
- g) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.



- h) Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.

Art. 618. Protección ambiental

- a) Deberán cumplir las disposiciones ambientales incluidas en el REGLAMENTO AMBIENTAL DE OPERACIONES HIDROCARBURIFERAS VIGENTES es el Acuerdo Ministerial 100-A. Registro Oficial 174 de 01-abr.-2020
- a) Informe favorable de la Dirección de Ambiente.
- b) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.
- c) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
- d) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes.
- e) Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.
- f) Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.
- g) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Art. 619. De las normas de seguridad

Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente Normativa referidas a Prevención contra Incendios, además de todas las disposiciones señaladas en el Capítulo III, Sección Sexta y, las siguientes especificaciones:

- a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
- Fecha de construcción
 - Constructor
 - Espesor de la plancha
 - Capacidad total
- b) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónico o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
- c) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra todo el contenido vaya al tanque.
- d) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.
Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3,50 m del nivel del terreno.
- e) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario, o arrendatario procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad



- del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Ambiente sobre la disposición final de dicho tanque.
- f) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques.
 - g) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor. Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor debe disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.
 - h) Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera, una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
 - i) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.
 - j) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, deberán ser a prueba de explosión y mantenerse en buen estado.
 - k) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control.
 - l) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel, se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 610 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.
 - m) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión ni en la boca de llenado de tanques.
 - n) El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos.
 - o) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
 - p) En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
 - q) 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.
 - r) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
 - s) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio no será permitido fumar, tampoco hacer fogatas a menos de cincuenta metros del surtidor



de combustibles. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición.

- t) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
- u) Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos.
- v) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Art. 620. Del funcionamiento y control en la operación de gasolineras y estaciones de servicios

Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

- a) a) Todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible.
- b) Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, guape, linterna eléctrica).
- c) Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.
- d) La Municipalidad ejercerá las correspondientes acciones y coordinaciones necesarias tendientes a hacer cumplir las normas que constan en esta ordenanza.

Art. 621. Centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP)

Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las mismas disposiciones contempladas en el Capítulo IV, Sección Décima Tercera de esta Normativa, que determina las distancias mínimas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio. Para la presente Normativa se considera centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilogramos. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

- a) Estos locales deberán estar contruidos con materiales incombustibles y tendrán 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.
- b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipos ligeros y no inflamables. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.
- c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1,50 m. sobre el nivel del piso.
- d) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.
- e) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros; será horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.



- f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada 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.
- g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.
- h) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos.
- i) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos de los linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 m.
- j) Deberán contar con un extintor de 15 kg. de capacidad de polvo químico por cada a) 2000 kg. de GLP almacenados.
- k) En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

- PROHIBIDO FUMAR
- PELIGRO GAS INFLAMABLE
- PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

- l) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 (dos mil) m^2 .

Art. 622. Depósitos de distribución de GLP

- a) Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, etc.
- b) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.
- c) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
- d) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg de capacidad cada uno.
- e) 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

- f) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de $15 m^2$ y una altura mínima de 2,32 m.
- g) Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

SECCIÓN DÉCIMA CUARTA: ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS

Art. 623. Clasificación de estacionamientos según tipo de vehículos

Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones.



Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

- Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- Estacionamientos dentro del lote para la vivienda
- Estacionamiento en la vía pública
- Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios)

Art. 624. 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 referida a Diseño Vial de esta Normativa.

Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Art. 625. Estacionamientos en sitios específicos

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 la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de esta a la otra acera.

En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art. 626. Edificios de estacionamiento

Las disposiciones de esta Sección y las demás pertinentes de la presente Normativa, afectarán a todo tipo de edificación en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de estos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245.

Art. 627. Entradas y salidas

Los lugares destinados al estacionamiento deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de Personas con Discapacidad de forma que sean fácilmente



identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 y 2 240.

Los estacionamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de transición: Todas las edificaciones que por su ubicación no estén afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3 m de longitud, medidos desde la línea de fábrica, con una pendiente no mayor al 10%.
- b) Número de carriles: Los carriles para entrada o salida de vehículos serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 40 puestos.
- c) Ancho mínimo de carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2,50 m, perfectamente señalizado.
- d) Señal de alarma-luz: Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma-luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.
- e) No podrá destinarse para accesos de estacionamientos más del 50% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 10 m de frente, en los que se podrá destinar hasta el 60% del mismo.

Art. 628. Circulaciones para vehículos

a) Circulaciones vehiculares:

- Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2,50 m en las rectas.
- Casos Especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar en la Administración Zonal respectiva la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.
- El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa será de 4,50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Las circulaciones interiores no serán inferiores a 5 m.
- Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 9%.
- Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 m x 0,15 m sin aristas vivas.
- **Altura Máxima de Edificación con Rampas:** Las edificaciones de estacionamientos no podrán exceder los 4 (cuatro) pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

b) Dimensiones para rampas helicoidales:

Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior): 7,50 m. Ancho mínimo del carril interior: 3,50 m.

Sobreelevación máxima: 0,1 m/m

Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0,15 m. Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 m en recta y 0,50 m en curvas

En rampas helicoidales, una al lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los automóviles es conveniente que se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.



Art. 629. Protecciones en los puestos

- Los puestos en estacionamientos públicos deben disponer de topes de 0,15 m de alto, separados 0,80 m del límite del mismo.
- Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0,15 m de alto, a una distancia mínima de 1,20 m cuando existan antepechos o muros frontales.

Art. 630. 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 deben cumplir las siguientes normas:

- Cuando el edificio de estacionamientos tenga más de cuatro plantas, incluyendo la planta baja, deberá instalarse ascensores y, su número y capacidad se determinará según las disposiciones pertinentes de la Capítulo III, Sección Quinta de la presente Normativa, en base a una demanda de dos personas por cada puesto de parqueo.
- Las escaleras cumplirán con lo indicado en el Capítulo III, Secciones Tercera y Séptima de esta Normativa.

Art. 631. Áreas de espera.

Los edificios de estacionamiento tendrán áreas de espera cubiertas ubicadas a cada lado de los carriles, las que deberán tener una longitud mínima de 6 m, y un ancho no menor de 1,20 m, el piso terminado estará elevado 0,15 m sobre el nivel de los carriles.

Art. 632. Casetas de cobro y control

En los estacionamientos habrá caseta(s) de control, junto a los accesos vehiculares, con una superficie mínima de 3 m², área en la que deberá incorporarse un aseo (medio baño).

Art. 633. Altura libre mínima

Las construcciones para estacionamientos públicos tendrán una altura libre mínima de 2,30 m medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura será de 2,20 m.

Art. 634. Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se registrarán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento

Estacionamiento	A	B	C
En 30°	5.00	4.30	3.30
En 90°	2.30	4.80	5.00
En paralelo	6.00	2.20	3.30

Art. 635. Anchos mínimos de puestos de estacionamiento

Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se registrarán por el siguiente cuadro:

Anchos mínimos de puestos de estacionamiento.

Lugar de emplazamiento Para automóviles livianos

- Abierto por todos los lados o contra un obstáculo: 4.80 m x 2.30 m
- Con pared en uno de los lados: 4,80 m x 2.50 m.



- Con pared en ambos lados (caja): 4,80 m x 2.80 m.

Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad

Ancho: 3,50 m = Área de transferencia: 1 m + área para el vehículo: 2,50 m
Largo: 4.80 m.

Art. 636. Estacionamientos para vehículos pesados

Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados.

Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,60 m) + 0,40 m de tolerancia (camiones).

Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m

Camiones rígidos: ancho mínimo de las circulaciones 9,00 m.

DIMENSIONES PARA ESTACIONAMIENTO POR TIPO DE VEHÍCULOS PESADOS (en metros)

TIPO DE VEHÍCULO	INCLINACIÓN														
	90			60			45			30			PARALELO		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C
PESADO	3.00	10.00	8.00	5.50	10.15	8.00	4.20	9.20	6.00	6.20	7.60	6.00	12.00	3.00	6.00
TIPO A	3.00	18.00	12.00	3.50	17.00	12.00	4.20	14.85	9.00	6.20	11.70	9.00	22.00	3.00	9.00
TIPO B	3.00	14.00	12.00	3.50	13.60	12.00	4.20	12.00	9.00	6.20	9.65	9.00	17.00	3.00	9.00

TIPO A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes

TIPO B: Tracto-camiones, semirremolques y remolques

A = ancho, L = Largo y C = carril de circulación

Art. 637. Colocación de vehículos en fila

En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Art. 638. Protecciones

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

Art. 639. Señalización

Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- Altura máxima permisible
- Entradas y salidas de vehículos
- Casetas de control
- Sentido de circulaciones y rampas
- Pasos peatonales



- f) Divisiones entre puestos de estacionamiento
- g) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art. 640. Ventilación

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

- a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas. El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación. Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.
- b) Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso a), 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, con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.

Art. 641. Iluminación

La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma descrita en el cuadro siguiente:

Áreas	Iluminación (lux)
Corredores de circulación	90 - 160
Aparcamiento de Vehículos	30 - 100
Acceso	500 - 1000

Art. 642. Protección frente a robos y actos de violencia

Deberá preverse una adecuada iluminación, conforme las medidas señaladas en el artículo anterior.

Las cajas de escaleras serán visibles y ubicadas hacia el exterior.

En estacionamientos dotados de ascensor, conviene equipar a éstos de controles que mantengan sus puertas abiertas hasta el momento en que el usuario pasa a su interior y presiona el botón correspondiente a la planta deseada.

Art. 643. Servicios sanitarios

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

- a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario, y vestuarios con ducha y canceles.
- b) Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente, y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación:
 - Hasta los 100 puestos de estacionamiento: 1 inodoro, 2 urinarios, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres
 - Sobre los 100 puestos de estacionamiento, y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior
- c) Se considerará además la localización de servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida.
- d) Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes



Art. 644. Estacionamientos de servicio privado

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, casetas de control y servicios sanitarios.

Art. 645. Estacionamientos en terrenos baldíos

Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta Sección.

Art. 646. Estacionamiento fuera del predio

En edificaciones sujetas a reformas donde no se pudiera disponer parcial o totalmente de los estacionamientos exigidos por la norma, se podrá hacer o asegurar en otro predio, situado a una distancia no mayor a 300 m, medidos desde el acceso principal de la edificación.

Art. 647. Protección contra incendios

Los locales de estacionamiento público o privado, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que existan edificios vecinos a una distancia mayor o igual a 6 m.

Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirán íntegramente con materiales contra incendio.

Art. 648. Habitaciones en estacionamientos

En estacionamientos de uso público no podrán disponerse más habitaciones que la destinada al cuidador. Esta habitación se construirá íntegramente con materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Art. 649. Áreas de reparaciones o estaciones de servicio

Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deberán separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

SECCIÓN DÉCIMA QUINTA: EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Art. 650. Alcance

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas en el Capítulo IV, Sección Octava, referida a Salas de Espectáculos de la presente Normativa.

Art. 651. Área de la sala

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

Art. 652. Volumen de aire

Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deberán separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m³ de aire por asistente.



Art. 653. Altura libre mínima

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3 m libres.

Art. 654. 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

Art. 655. Estacionamientos

El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en la ordenanza de Régimen de Suelo. Cumplirán además, con las disposiciones establecidas en el Capítulo IV, Sección Décima Cuarta, referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

SECCIÓN DÉCIMA SEXTA: CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS

Art. 656. Calidad espacial

Todos los locales funerarios (cementeros, criptas, salas de velación y funerarias) deberán tener una ventilación equivalente al 60% de la superficie en 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.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Segunda de esta Normativa, referido a Iluminación y Ventilación de Locales.

Art. 657. Disposiciones específicas para cementerios

Los cementerios deberán contemplar el 60% del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2,50 m de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m de altura, que permita aislarlo del exterior.

Art. 658. Retiros

Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10 m en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.



Art. 659. Circulación

Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, cominerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes secciones:

- Circulaciones interiores en mausoleos familiares: 1,80 m
- Circulaciones entre tumbas: 1,80 m
- Circulaciones entre columbarios: 1,80 m
- Circulaciones entre nichos de inhumación: 2,60 m
- Circulación entre sectores: 2,60 m
- Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino..... 1,20 m
- Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional 8 m (5 m de calzada y 1,50 m de veredas a cada lado)

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 m.

Las tumbas no pueden distar más de 60 m de la vía peatonal más cercana.

Se considerará además lo establecido en el Capítulo III, Sección Tercera, referida a Circulaciones Interiores y Exteriores de esta Normativa.

Art. 660. Espacios por zonas y dimensiones

Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:

a) Zona Administrativa

La zona administrativa deberá contar con:

- Gerencia: 6 m² de área construida, el lado mínimo será de 2 m.
- Servicios sanitarios: 2,40 m² de área construida.

b) Zona de Comercio Funeral

- Venta de cofres: 16 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3 m.
- Bodega: 7,80 m² de área de construcción.
- Venta de flores: 7,80 m² de área de construcción

c) Zona de Velación Y Afines

- Sala de velación: 60 m² de área de construcción, la altura mínima será de 3,50 m
- Sala de descanso: 9,60 m² de área de construcción.
- Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopraxia): 9 m² de área de construcción, el lado mínimo será de 3 m.

d) Zona de Servicios

- Espacio para cafetería
- Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres, 4,40 m² por cada 60 m² de área de construcción de sala de velación.

e) Zona de Estacionamientos

Se calcularán de acuerdo a lo establecido en la ordenanza de Régimen de Suelo. Cumplirán además con las disposiciones pertinentes del Capítulo IV, Sección Décimo Cuarta referida a Estacionamientos de la presente Normativa.



- f) Zona para Empleados
 - Baterías sanitarias: 27 m² de área de construcción.
 - Vestidores y duchas: 27 m² de área de construcción.
 - Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m² de área de construcción.
- g) Zona de Inhumaciones
 - Criptas
- h) Nichos destinados a inhumación
 - Adultos: Ancho de 0,70 m x 0,65 m de alto y 2,10 m de profundidad (medidas internas).
 - Niños: Ancho de 0,70 m x 0,65 m de alto y 1,60 m de profundidad (medidas internas)
- i) Nichos para exhumación
 - Ancho de 0.70 m x 0.65 m de alto y 0.70 m de profundidad

Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.

- Columbarios
Ancho de 0,40 m x 0,40 m de alto y 0,40 m de profundidad
- Tumbas o fosas
Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2 m libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1,50 m entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0,40 m por debajo del nivel del suelo.

Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior.

Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otros separados con planchas de hormigón selladas herméticamente.

Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0,25 m libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal y cementina, en capas de 0,05 m cada una.

- Osarios
Ancho de 2 m x 2 m y 10 m de profundidad
- 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.



Art. 661. Salas de velación y funerarias

Las salas de velación deben tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante.

En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de Parroquia o zonal deberá existir por lo menos una empresa funeraria privada, municipal o comunitaria. Las Funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo a lo dispuesto en el uso del suelo y sus relaciones de compatibilidad, constantes en la Ordenanza de Régimen de Suelo.

Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local

Art. 662. Calidad espacial de las salas de velación

Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia ajardinados.

SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA: CIRCOS Y FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Art. 663. Generalidades

Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los circos y ferias con aparatos mecánicos.

Art. 664. 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 m, medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Art. 665. Servicios sanitarios

Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Art. 666. 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 m.

Art. 667. Protección contra incendios

Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requerimientos que para "Locales de Concentración de Público" exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

SECCIÓN DÉCIMA OCTAVA: EDIFICACIONES PARA TRANSPORTE, ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES PARA TRANSPORTE (referencia NTE INEN 2292:2010)

Art. 668. Alcance

Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos al transporte terrestre. 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.



Art. 669. Disposiciones generales

El transporte: terrestre debe 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.

Art. 670. Requisitos específicos

Andenes. - Estos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

Señalización. - (NTE INEN 2 239). En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:

En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.

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

Art. 671. Terminales transportes

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.

SECCIÓN DÉCIMA SÉPTIMA: FLORÍCOLAS

Art. 672. Generalidades

Las normas de esta Ordenanza se aplicarán a las personas naturales, jurídicas y a las sociedades de hecho que se dediquen a las actividades de la floricultura en el cantón Pedro Moncayo.

Toda actividad florícola deberá solicitar autorización de funcionamiento según lo previsto en el COOTAD; el Código de Salud.

La Dirección de Gestión Ambiental, verificará el cumplimiento de las normas establecidas en esta Ordenanza, y demás leyes vigentes sobre el manejo ambiental y control.

Adicionalmente, junto a la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial expedirá el certificado inicial y anual de funcionamiento respectivo.

Toda floricultora presentará la solicitud de inscripción inicial previo el pago de 2 (dos) S.M.V. por cada hectárea.



La solicitud deberá contener además de los documentos previstos para una construcción nueva, lo siguiente:

- Nombre del predio.
- Superficie.
- Infraestructura básica existente y por realizar.
- Área de influencia del proyecto.
- Información agrológica.
- Fuentes de agua existentes.
- Estudio de impacto ambiental y su respectivo plan de manejo ambiental.

Para las floricultoras ya existentes el departamento de Gestión Ambiental, luego del cumplimiento de los requisitos anteriores, elaborará un diagnóstico a fin de entregar el certificado de funcionamiento ambiental en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial que otorgará el permiso de construcción y operatividad, junto a la Comisaría de la Construcción.

Art. 673. Protecciones

Todas las actividades florícolas deberán desarrollarse fuera del límite del perímetro urbano de acuerdo con las siguientes distancias de retiro mínimo:

- a) De la cabecera cantonal, 2.000 metros desde el límite del perímetro urbano.
- b) De las Parroquias, 1.000 metros desde el límite del perímetro urbano.
- c) De las comunidades, 1.000 metros desde el centro de la comunidad o perímetro consolidado; y,
- d) Con respecto a su propio lindero, 50 metros de retiro. Los pequeños floricultores, quedan exentos de este retiro de 50 metros, hasta una extensión una (1) hectárea, estando obligados a cumplir las demás disposiciones de la Ordenanza y Reglamento.

Las floricultoras deberán tener además del área de cultivo de flores otras que deberán destinarse a las siguientes actividades:

- a) El 15% del área, en pastos, áreas verdes, construcciones civiles, canchas deportivas, caminos internos, estacionamientos y otras áreas de servicios.
- b) 5% del terreno en área forestal a manera de cercas vivas o cortinas rompe vientos, dentro de la plantación.

Art. 674. Sitios de emergencia

Las instalaciones industriales dispondrán de vestidores para el personal y contendrán por lo menos dos ambientes, un local para los servicios sanitarios con 2 baños completos (hombres y mujeres) y, otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros.

Art. 675. Primeros auxilios

Toda edificación industrial con más de 20 trabajadores, deberá prestar servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario para primeros auxilios mínimo de 24 m² y una adicional de 12 m² para servicio dental y, contendrá consultorio, sala de espera y medio baño.

Art. 676. Protección contra incendios

Las plantaciones florícolas se someterán a las normas y disposiciones de prevención de incendios del Cuerpo de Bomberos de Pedro Moncayo.



Art. 677. Documentos que son parte de la Ordenanza

Es parte de esta Ordenanza el anexo 1: Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial-PDYOT 2021-2023. Y el anexo 2: Plan Uso y gestión de Suelo- PUGs y los ANEXOS correspondientes de los documentos mencionados.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Para el uso del suelo agroindustrial florícola el GAD Municipal a través de las Direcciones de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial y la Dirección de Gestión de Ambiente realizará en un plazo de un año el Plan Parcial que permita regular en forma particularizada el uso de suelo que garantice la prevención y remediación del espacio actualmente ocupado. Por lo cual se mantendrá en vigencia la Ordenanza "Gestión ambiental pública, aprobación y control ambiental de la construcción y funcionamiento de plantaciones florícolas en el cantón Pedro Moncayo", aprobada por el Concejo Municipal el 20 de julio de 2009.

SEGUNDA.- Toda actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo e Instrumentos de Gestión serán elaborados por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD PM. La aprobación se la realizará a través de informe obligatorio, previa su aprobación por el cuerpo Edilicio del Gobierno Autónomo Descentralizado del Municipio de Pedro Moncayo.

TERCERA.- Todos los trámites iniciados antes de la vigencia de la presente Ordenanza y que al menos cuenten con anteproyectos de: fraccionamiento, urbanización o de edificación, aprobados o en trámite de aprobación por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD PM, continuarán el proceso para la obtención de los correspondientes permisos de acuerdo a la zonificación y trámites a la fecha de ingreso pese al cambio de la norma que instituye esta Ordenanza.

CUARTA.- Respecto del otorgamiento de permisos de construcción, subdivisión, urbanización, de propiedades horizontales o similares hasta el plazo de un año luego de aprobado el Plan de Uso y Gestión de Suelo, luego de lo cual caducarán las autorizaciones que se hayan conferido y los trámites deberán ser ejecutados en función a esta norma.

Todo trámite ingresado a la municipalidad estará vigente por un año, transcurrido el plazo y si el propietario no lo finalizare, dicho trámite quedara invalidado y se dará de baja o devolverá toda la documentación al propietario.

QUINTA.- Todo proyecto de edificación sea este de carácter público o privado, está en la obligación de respetar la normativa planteada en la presente Ordenanza, y sujetarse a la zonificación, los trazados viales y su dimensionamiento.

SEXTA.- La Comisaría de Construcciones será la encargada del juzgamiento y sanción de las infracciones a la presente Ordenanza, y en general de velar por el cumplimiento con la presente normativa, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo COA.

SÉPTIMA.- No se renovarán los permisos a actividades que impliquen el acopio y gestión de desechos peligrosos y/o especiales y las que en general ocasionen un evidente peligro para la seguridad de la población en usos principales, vivienda y mixto.



OCTAVA.- Las actividades comerciales y de servicio, centros de diversión, comercio restringido que se encuentren en funcionamiento y que con la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo resulten incompatibles a los usos principales podrán seguir operando con un permiso provisional de la autoridad competente durante dos años, siempre y cuando cumplan con las normas y reglas de saneamiento, seguridad, insonorización y adecuadas condiciones de funcionalidad. Cumplido este plazo deberán reubicarse a sitios permitidos.

NOVENA.- Las actividades económicas: industrias, cultivos agrícolas bajo invernadero y planteles avícolas y porcinos que se encuentren funcionando con permiso o patente de funcionamiento en el cantón Pedro Moncayo y que con la nueva asignación de usos del PUGS se encuentren incompatibles podrán seguir funcionando por un plazo máximo de dos años para lo cual presentarán un plan de cierre y reubicación. Se exceptúan las actividades extractivas.

DÉCIMA.- Las actividades extractivas que estén en funcionamiento y que tengan incompatibilidad de usos, podrán seguir funcionando previo informe favorable de la Dirección de Gestión de Ambiente, hasta el cumplimiento del plazo para cierre técnico.

DÉCIMA PRIMERA.- Los Informes de Regulación Territorial emitidos previa a la vigencia del Plan de Uso y Gestión del Suelo prevalecerán de acuerdo a su fecha de emisión para los trámites cuyo uso haya sido otorgado.

DÉCIMA SEGUNDA.- Todos los proyectos de equipamiento cantonal, provincial y regional (de inversión pública y/o privada), que cuentan con el informe de Regulación Territorial otorgado por la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal hasta antes de la aprobación del PUGS, deberán obtener el IPRUS, con el cual podrán gestionar su aprobación previa la elaboración y presentación del Plan Parcial, acorde con el uso del suelo establecido en el PUGS.

DÉCIMA TERCERA.- El GAD Municipal a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, gestionará ante el MAG el cambio de uso del suelo establecido en el PUGS para las zonas de subclasificadas como industrial y de expansión, de conformidad con la normativa vigente, en un plazo no mayor a 90 días posteriores a la aprobación de esta Ordenanza.

DÉCIMA CUARTA.- El GAD Municipal a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 49 de la CTUGS (Norma Técnica del PUGS), subirá al sistema Nacional de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial la información y Ordenanza correspondiente al PDOT y PUGS.

DÉCIMA QUINTA.- El GAD Municipal a través de la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial, en cumplimiento con lo establecido en el artículo 44 de la CTUGS (Norma Técnica del PUGS), una vez aprobada la ordenanza de actualización del PDOT y de formulación del PUGS deberá publicar tanto en el Registro Oficial de acuerdo a los procedimientos establecidos en la legislación vigente como en su página web institucional.

DÉCIMA SEXTA.- La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal realizará anualmente la evaluación y balance de resultados sobre la ejecución del PDOT y PUGS y propondrá mediante informe los ajustes pertinentes para el cumplimiento de sus metas.



DÉCIMA SÉPTIMA.- La Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del cantón Pedro Moncayo, realizará la actualización de la Ordenanza para la Administración, Regulación, Control y Ordenamiento del Plan Físico Territorial del cantón Pedro Moncayo.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- En predios que existan unidades de vivienda construidas sin fraccionamiento del suelo, se permitirá individualizar legalmente cada edificación a través de un proceso de fraccionamiento diferenciado. Se establecerá un plazo de seis (6) meses para iniciar estos procesos de legalización, a partir de la publicación de la presente Ordenanza en el registro oficial.

SEGUNDA.- Las solicitudes de trámites referidos a ocupación y uso de suelo, aprobación de planos, permisos de construcción y fraccionamientos, que hayan sido presentados en el Municipio hasta el día anterior en que entre en vigencia la presente Ordenanza, se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de la Ordenanza anterior vigente.

TERCERA.- Los planos de zonificación urbana y rural, de compatibilidad de usos y demás información utilitaria del PUGS, deberán publicarse para consulta ciudadana en la página web institucional dentro del plazo de 30 días por parte de las direcciones competentes.

CUARTA.- En el plazo de un año el GAD Municipal a través de las direcciones competentes implementará un geo portal institucional para el manejo administrativo y técnico-operativo del PUGS para generar la eficiencia institucional mediante trámites en línea.

QUINTA.- Previo consulta al Procurador General del Estado y de haber pronunciamiento favorable, Las áreas transferidas a la municipalidad en calidad de áreas verdes y/o áreas comunitarias, podrán ser enajenadas únicamente para la compra de otro predio en el que se vaya a ejecutar un proyecto específico de área verde o espacios recreativos públicos de nivel zonal, que beneficie a un mayor número de población, para lo cual se aplicará los procedimientos legales respectivos.

SEXTA.- Sobre la Legalización de Fraccionamientos y Lotizaciones existentes en suelo rural de producción (agrícola), el GAD Municipal de Pedro Moncayo gestionará ante la autoridad Agraria el respectivo cambio de uso de suelo, conforme lo establecido en el Acuerdo Ministerial 214 del MAG, para lo cual la Dirección de Gestión de Planificación y Ordenamiento Territorial abrirá los expedientes individualizados en base a los polígonos de fraccionamiento determinados en el PUGS.

Adicionalmente, una vez aprobada la Ordenanza que regula el Plan de Uso y Gestión del Suelo, el GAD Municipal emprenderá un proceso intenso de información a la ciudadanía con la finalidad de realizar el proceso de legalización de las divisiones de predios, cuando las condiciones lo ameriten.



DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los 11 días del mes de septiembre de 2021.

Virgilio Andrango Cuascota
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

Ab. Liliana Navarrete Cumbal
SECRETARIA GENERAL



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. - La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, certifica que la presente **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, fue discutida en dos debates para su aprobación, en sesión extraordinaria de 23 de agosto de 2021 y sesión extraordinaria de 11 de septiembre de 2021. Lo certifico.

Ab. Liliana Navarrete Cumbal
SECRETARIA GENERAL



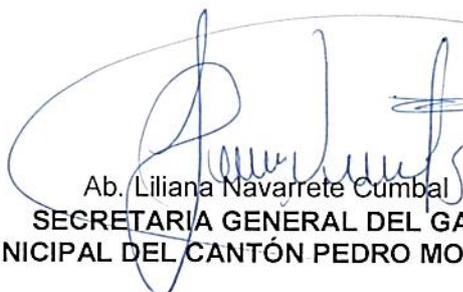


ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO. – Tabacundo, cabecera cantonal de Pedro Moncayo, a los trece días del mes de septiembre del dos mil veintiuno.- De conformidad a la disposición contenida en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está en concordancia con la Constitución y leyes de la República; **SANCIONO** la presente Ordenanza para que entre en vigencia, a cuyo efecto se hará pública su promulgación por los medios de difusión de acuerdo al Art. 324 ibídem.- **EJECÚTESE Y CÚMPLASE.**


Virgilio Andrango Cuascota
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO



Proveyó y firmó la presente **ORDENANZA DE ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO**, el señor Virgilio Andrango Cuascota, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Moncayo, a los trece días del mes de septiembre del dos mil veintiuno.- Lo certifico.


Ab. Liliana Navarrete Cumbal
SECRETARIA GENERAL DEL GAD
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO MONCAYO

