Edición Especial

Registro Oficial®
Órgano de la República del Ecuador

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO

ORDENANZA N° 004-2024

QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2024 - 2027 (PDOT) Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO 2024 - 2033 (PUGS)

Año I - Nº 94 - 295 páginas
Quito, martes 22 de abril de 2025

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO

ORDENANZA N° 004-2024

ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO 2024-2027 (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO 2024-2033

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pablo Sexto, representado por su Alcaldesa y sus concejales; teniendo como fin mejorar la calidad de vida de la población del cantón promoviendo el desarrollo del cantón, y alineándose a las Leyes vigentes, impulsan el desarrollo de los instrumentos de planificación: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pablo Sexto, mismos que serán las herramientas técnicas y normativas para la toma de decisiones estrategias que permitan mejorar la calidad de vida, a largo plazo, de la población del cantón.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial es el instrumento técnico, administrativo y político para la planificación territorial. Pues refleja la visión de desarrollo, estrategias, programas y proyectos que permiten alcanzar la visión de su mandante, en realidad de las necesidades del territorio. Orienta las intervenciones de las instituciones públicas y privadas para generar el desarrollo local, siendo una propuesta para ordenar la gestión del territorio, en armonía con los actores involucrados y de acuerdo a las vocaciones del territorio.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo, constituye un instrumento técnico normativo aplicado a la realidad territorial. Siendo competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal planificar el desarrollo cantonal y formular el Plan de Desarrollo y ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación Nacional, regional, provincial y parroquial y con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural y ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; en este sentido para cumplir con este propósito, se ha procedido a ajustar la norma técnica territorial acorde a la realidad territorial y a lo establecido en la Ley, con el objeto el ordenar, el suelo del cantón Pablo Sexto.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pablo Sexto cuenta actualmente con un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y un Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), mismos que se encuentran aprobados mediante la Ordenanza 002-2021 “ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2024-20237); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL (2024-2033) DEL CANTÓN PABLO SEXTO”. Misma que debe ser actualizada al inicio de cada administración de acuerdo a la ley. Para la elaboración de dichos documentos, la Dirección de Planificación del GAD Municipal del cantón Pablo Sexto ha seguido el proceso establecido en la ley junto con el equipo consultor del proceso, pasos que serán mencionados a continuación.

El proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del cantón Pablo Sexto, busca fortalecer la planificación territorial mediante la participación de la ciudadanía, instituciones y autoridades locales. A lo largo de varias etapas, se han llevado a cabo acciones estratégicas como la conformación de equipos técnicos, la elección de representantes, la socialización del proceso con la población, de la siguiente manera:

- **Conformación del Equipo Técnico Municipal.** responsable de garantizar el adecuado seguimiento al equipo consultor dentro del proceso de la actualización del PDOT y PUGS, por los técnicos y director del área de planificación.

- **Conformación del Consejo de Planificación.** De acuerdo a la normativa, se coordinó para las respectivas reuniones de revisión, con el Consejo de Planificación Local conformado por la alcaldesa del cantón, el presidente de la comisión de planificación de presupuesto, el director de planificación, el director de obras y servicios públicos, el director financiero, el director de desarrollo social y cultural y tres delegados de la asamblea intercultural; quienes desempeñaron un papel fundamental en la toma de decisiones durante el proceso de actualización del PDOT y PUGS.

- **Socialización del Proceso a la Ciudadanía.** Se han generado varios espacios de socialización con la ciudadanía del cantón Pablo Sexto para el proceso de actualización de los instrumentos de planificación.

- **Consolidación de los documentos finales.** Espacio en el cual se generan los documentos preliminares que incluyen dentro del PDOT la fase preparatoria, el diagnostico, propuesta y modelo de gestión; dentro del PUGS el diagnóstico, Componente estructurante, componente urbanístico, herramientas de gestión. Documentos en los que constan los aportes ciudadanos y técnicos de parte del equipo técnico municipal, y la visión de la administración municipal.

- **Presentación al Asamblea Local Intercultural.** Socialización, revisión y aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto.

- **Presentación al Consejo de Planificación Local.** Espacio donde se socializó los productos del PDOT y PUGS para la revisión y emisión del informe favorable para la aprobación de los mismos.

- **Presentación a la Comisión de Planificación y Presupuesto.** Revisión, emisión de criterios y sugerencias para la aprobación del documento técnico.

- **Presentación a la Comisión de Legislación.** Revisan emite criterio o informe previo al conocimiento del Concejo Municipal del cantón Pablo Sexto,

- **Presentación al Concejo Municipal del cantón Pablo Sexto,** Espacio para análisis revisión y aprobación en primera y segunda instancia.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Uso y Gestión de Suelo del Cantón Pablo Sexto, constituyen instrumentos técnicos normativos que deben ser aplicados a una determinada unidad territorial; siendo competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; así como ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, en este sentido para cumplir con el propósito, se ha procedido a realizar con el aporte imprescindible y sustancial del Consejo Cantonal de Planificación y la ciudadanía; para que dentro del marco de planificación nacional expedir la:

ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO 2024-2027 (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO 2024-2033 (PUGS).

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO CONSIDERANDO

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

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

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

Que, en los numerales 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el artículo 55, literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin prejuicio de lo que determine la ley: *"Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;"* y, *"Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.";*

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

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

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

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

Que, el artículo 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que:

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

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

Que, el artículo 424 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico. Las normas y los actos del poder público deberán mantener conformidad con las disposiciones constitucionales; en caso contrario carecerán de eficacia jurídica."*

Que, el artículo 425 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos (..)"*

Que, el artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente".*

Que, el literal c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, *"Establecer el régimen de uso del suelo y*

urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.";

Que, el literal x) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, las Atribuciones del concejo municipal, son *"Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.";*

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

Que, en el artículo 44 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se hace referencia a las Disposiciones generales sobre los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados, para lo cual se establece que: "*Sin perjuicio de lo previsto en la Ley y las disposiciones del Concejo Nacional de Competencias, los planes de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados observarán los siguientes criterios: b) Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital 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. Los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital no confieren derechos sino en virtud de las estipulaciones expresas constantes en la Ley y en la normativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritales. Respecto de los planes de*

ordenamiento territorial cantonales y/o distritales se aplicarán, además, las normas pertinentes previstas en el Código de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (COOTAD)";

Que, en el artículo 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece: *"(…) Es obligación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión".*

Que, de acuerdo a su artículo 1 la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo tiene por objeto: *"(…) Fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural, y su relación con otras que incidan significativamente sobre el territorio o lo ocupen, para que se articulen eficazmente, promuevan el desarrollo equitativo y equilibrado del territorio y propicien el ejercicio del derecho a la ciudad, al hábitat seguro y saludable, y a la vivienda adecuada y digna, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad e impulsando un desarrollo urbano inclusivo e integrador para el Buen Vivir de las personas, en concordancia con las competencias de los diferentes niveles de gobierno.";*

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

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

Que, el artículo 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Plan de Uso y Gestión del Suelo establece que: *"El proceso de*

formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Concejo Técnico.";

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

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

Que, la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: *"El ministerio rector del hábitat y vivienda, (…), convocará y presentará al Concejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo para la inmediata aprobación y emisión de las regulaciones nacionales sobre uso y gestión del suelo.";*

Que, en el Artículo 7 del Reglamento a Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala: El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos:

"1. Preparación o inicio, que incluye:

a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan.

b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo.

2. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos

Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren. La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas.

3. Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas.

4. Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo.

5. Aprobación y puesta en vigencia del plan por parte del órgano legislativo regional, provincial, cantonal o parroquial, según corresponda."

Que, en el Artículo 8 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de suelo señala *"Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - Los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) podrán ser actualizados cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del PDOT anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), en el caso de los municipios o distritos metropolitanos. Sin embargo, en las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:*

a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre"

Que, en el Artículo 9 del Reglamento Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de suelo señala *"Actualización de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial Municipal y Metropolitano. - "Sin perjuicio de lo definido en el artículo anterior, los GAD municipales o metropolitanos podrán considerar los siguientes aspectos en la actualización de sus PDOT:*

a) Mejorar y corregir anomalías e irregularidades identificadas en el Plan vigente.
b) Introducir o ajustar normativa urbanística que permita la concreción del modelo territorial propuesto.
c) Actualizar los proyectos y programas previstos en el Plan vigente.
d) Corregir normativa e información cartográfica relacionada con áreas del cantón, que dificultan la acción de públicos y privados, y/o ponen en riesgo la vida de las

personas.
e) Incluir y regular instrumentos de planificación y gestión complementaria, necesarios para proyectos y programas formulados en el Plan.
f) La articulación y armonización de los instrumentos de ordenamiento territorial municipal con los de los municipios circunvecinos y los ajustes que se hayan efectuado en el ordenamiento territorial provincial y nacional con el objeto de armonizar los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los Planes de Uso y Gestión del Suelo entre municipios circunvecinos.
g) Evaluar el cumplimiento del mismo, y la reprogramación de los proyectos no llevados a cabo, en concordancia con lo establecido en Plan de Desarrollo y el Plan de Gobierno de la nueva administración."

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

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

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 279 se emiten las Reformas al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de suelo expedido mediante decreto ejecutivo No. 680 de 25 de febrero del 2019, en el que se establece: *Artículo 1.- En el artículo 8 inclúyase a continuación de la letra c). el siguiente inciso:*
"Para el caso de actualización por inicio de gestión de las autoridades locales. los Gobiernos Autónomos Descentralizados adecuarán, actualizarán y aprobarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, durante el primer año del siguiente periodo de mandato de las autoridades electas. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes."

Que, mediante Decreto Ejecutivo No. 279 se emiten las Reformas al Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de suelo expedido mediante decreto ejecutivo No. 680 de 25 de febrero del 2019, en el que se establece: *Artículo 2.- Sustitúyase la Disposición Transitoria Tercera por la siguiente: "TERCERA. - Por única vez. las autoridades de los Gobiernos Autónomos Descentralizados electas*

para el período 2023-2027, adecuarán, actualizarán y aprobarán los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial hasta el 06 de noviembre de 2024.".

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), el artículo 7 y artículo 57 literal a del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto expide la:

ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO 2024-2027 (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO 2024-2033 (PUGS).

TÍTULO I: PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPITULO I: GENERALIDADES

Artículo 1. Objeto. – La presente ordenanza tiene por objeto aprobar la ORDENANZA QUE SANCIONA Y PONE EN VIGENCIA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO 2024-2027 (PDOT), Y EL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO SEXTO 2024-2033 (PUGS).

Artículo 2. Ámbito del PDOT y PUGS. – La Ordenanza del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo se aplica sobre el territorio de jurisdicción del Cantón Pablo Sexto incluyendo el suelo urbano y rural.

Artículo 3. Objetivo. – La Presente Ordenanza tiene por objetivo que la municipalidad cuente con una herramienta de planificación y regulación para la gestión ordenada y socialmente justa del territorio que permita ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo urbano y rural, mejorando la calidad de vida de los habitantes que residen en el cantón de Pablo Sexto.

Artículo 4. Fines. – Los fines de la presente ordenanza son:

a) Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo urbano, a la vivienda adecuada y digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.

b) Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los instrumentos de planificación y propiciar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

c) Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.

d) Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.

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

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

g) Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.

h) Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.

i) Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

j) Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en

el territorio y el desarrollo urbano en general.

k) Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

CAPÍTULO II: VIGENCIA, INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.

Artículo 5. Vigencia. – La presente ordenanza entrará a regir a partir de si aprobación y sanción respectiva, sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, gaceta municipal, así como en el Registro Oficial.

El Plan de desarrollo y ordenamiento territorial del cantón Pablo Sexto tendrá vigencia durante el plazo previsto en el mismo. Podrá ser actualizado cuando el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pablo Sexto lo considere necesario y esté debidamente justificado, a partir de la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) anterior para definir el alcance de la misma sin alterar su contenido estratégico y el componente estructurante que lo articula al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). En las siguientes circunstancias, la actualización es obligatoria:

a) Al inicio de gestión de las autoridades locales.
b) Cuando un Proyecto Nacional de Carácter Estratégico se implanta en la jurisdicción del GAD y debe adecuar su Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT); a los lineamientos derivados de la respectiva Planificación Especial.
c) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

El componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) tendrá una vigencia de doce años, una vez cumplido el plazo de vigencia y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS); mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes.

Las actualizaciones serán conocidas y aprobadas por el Pleno del Concejo

Municipal previo informe del Consejo Cantonal de Planificación.

Artículo 6.- Procedimientos para las revisiones. – La dirección de Planificación será el cuerpo técnico encargado de la revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones municipales. Se evaluará la eficiencia de las normas de esta Ordenanza y demás anexos, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y se pondrá a consideración de la Comisión de Planificación y al Concejo Cantonal, las modificaciones respaldadas con estudios técnicos, que evidencien la necesidad de efectuar transformaciones en la estructura espacial urbana propuesta, debido a circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico, que incidan substancialmente sobre la ordenación y uso del suelo.

Artículo 7.- Interpretación. - En casos no contemplados en esta Ordenanza o cuando existan controversias entre leyes, será potestad única y exclusiva del Consejo Municipal resolver dicho conflicto, con observancia a la ley que más favorezca al caso, para lo cual se contará con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación.

Artículo 8.- Aplicación. - Las disposiciones de esta ordenanza serán aplicables a todo ejercicio de planificación del desarrollo, ordenamiento territorial, planeamiento y actuación urbanística, obras instalaciones y actividades que ocupen el territorio o incidan significativamente sobre él, realizadas por el Gobierno Central, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y otras personas jurídicas públicas o mixtas en el marco de sus competencias, así como personas naturales o jurídicas privadas dentro del territorio del cantón Pablo Sexto.

CAPITULO III: PRINCIPIOS RECTORES DE LA ORDENANZA

Artículo 9.- Principios del ordenamiento territorial, uso y gestión de suelo:

1.- Sustentable. - La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos y la calidad de vida de las futuras generaciones.

2.- Equidad territorial y justicia social. - Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él. Igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garantice el buen vivir.

3.- Autonomía. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados ejercerán sus

competencias de ordenamiento territorial uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán de determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

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

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

6.- Derecho a la ciudad. - Comprenden los siguientes elementos:

a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.

b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública transparente y rendición de cuentas.

c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

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

8.- Distribución equitativa de las cargas y beneficios. - Se garantiza el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que los regulen.

CAPÍTULO IV: GLOSARIO

Artículo 10.- Glosario. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se observará 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.

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

Adosamiento: Situación de edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

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.

Aleros: Parte del techo o cubierta de una edificación o elemento que protege aceras y muros que sobrepasan en el plano de la fachada.

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: Medida vertical máxima permisible tomada desde el nivel promedio de la calle, al frente del lote o predio, hasta el nivel superior del punto más alto de la última cubierta de una construcción. Esta se da en número de pisos y en metros lineales.

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

Ancho de acera: Es la medida ortogonal entre la línea de fábrica y el extremo del bordillo.

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

Área de circulación: Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

Área comunal: Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.

Área útil de construcción: Es la superficie 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 de servicios: corresponde a espacios tales como cuartos de lavado, secado o aseo.

Asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Auditoría 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.

Autoridad Municipal. - El organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de esta Ordenanza puede autorizar a una comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.

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

Baño público: Elemento de servicio e higiene permanente o transitorio en el espacio público.

Barrera arquitectónica: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

Bien patrimonial: Expresión cultural-histórica natural con alto valor, previamente inventariado, catalogado y sujeto a un grado de protección.

Borde superior de río y/o 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.

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

Cambio de uso o conversión. – El cambio de uso de locales para un uso determinado que requiera un permiso adicional de la autoridad municipal.

Casa de departamentos: Un edificio arreglado, considerado o diseñado para ser ocupado por tres o más familias que vivan independientemente una de otra.

Cementerio: Todo lugar destinado exclusivamente a la inhumación de cadáveres y restos humanos.

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.

Ciudad: Es un núcleo de población organizada para la vida colectiva a través de instituciones locales de gobierno de carácter municipal o metropolitano. Comprende tanto el espacio urbano como el entorno rural que es propio de su territorio y que dispone de los bienes y servicios necesarios para el desarrollo político, económico, social y cultural de sus ciudadanos.

Coeficiente de ocupación del suelo (COS): Relación entre el área del lote y el área de construcción edificable en planta baja, en el que se incluyen locales habitables y no habitables.

Coeficiente de Uso del suelo (CUS): Relación entre el área total máxima edificable a partir del nivel natural del terreno y el área del lote, área máxima edificable en que se incluyen locales habitables y no habitables.

Conducto de humo: Un tubo aproximadamente horizontal, de metal u otro material por medio del cual se conduce el humo o los productos de la combustión desde un horno hasta una chimenea.

Conjuntos arquitectónicos: Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

Conjunto en propiedad horizontal: agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrial, 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 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.

Construcción aislada: Es aquella que se emplaza en un lote, sin adosamiento a las construcciones de predios ajenos o a las medianeras.

Construcción adosada: Es aquella que se emplaza en predios contiguos a diversos niveles de altura.

Construcción en hilera: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a los dos costados en todos los pisos, manteniendo el mismo retiro frontal.

Construcción Pareada: Es aquella que obligatoriamente se debe adosar a una de las paredes medianeras laterales por cada par de lotes.

Corredor (hall, pasillo): Área de circulación horizontal.

Chimenea: Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.

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

Cuneta: Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas llovedizas.

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 la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria 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.

Desarrollo urbano: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades.

Diagnóstico 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 socioambientales, 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.

Ducto: Espacio cerrado en sus costados, y que describe una trayectoria continúa 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 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: Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.

Edificación protegida: Catalogada con algún grado de protección.

Edificabilidad. Se refiere al volumen edificable o capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Equipamiento social y de servicios. Espacio o edificación, principalmente de uso público, donde se realizan actividades sociales complementarias a las relacionadas con la vivienda y el trabajo; incluye al menos los servicios de salud, educación, bienestar social, recreación y deporte, transporte, seguridad y administración pública.

Equipamiento comunal: Es el conjunto de edificaciones o predios destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

Equipamiento urbano: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.

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 y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.

Espacio público: Es el conjunto de zonas públicas o privadas y los elementos arquitectónicos y naturales que lo conforman, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, y en donde priman los intereses sociales y comunales sobre los intereses particulares.

Estacionamiento: Lugar destinado en áreas públicas o privadas a acomodar vehículos.

Estaciones de servicio: Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios comerciales 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.

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

Fachada: Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos interiores.

Fraccionamiento, partición o subdivisión. Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano, que viabiliza el registro e individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo.

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.

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

Gestión: Actividad, o conjunto de actividades, que se realizan para conducir al logro de algo.
// 2. Administración, manejo. // 3. Desarrollo de las labores propias de un cargo.

Hábitat. Para efectos de esta Ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del Gobierno Central y descentralizado orientadas a la consecución del Buen Vivir.

Hito: Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.

Hotel: Un edificio utilizado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

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

Infraestructura. Se refiere a las redes, espacios e instalaciones principalmente públicas necesarias para el adecuado funcionamiento de la ciudad y el territorio, relacionadas con la movilidad de personas y bienes, así como con la provisión de servicios básicos.

Integración urbana: Dirigida a lograr la unidad y homogeneidad del tramo o 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.

Limite urbano: línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

Línea de fábrica: Certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio. 2// línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

Lindero: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

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

Lote en Esquina: Un lote situado en la intersección de dos calles.

Lote mínimo: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

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; se excluyen: cocina, lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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.

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

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

Mezzanine: 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 permitirán la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

Mobiliario urbano: Todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos en la ciudad. El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

1. **De comunicación** tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, carteleras locales o columnas de afiches y buzones.
2. **De organización** tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
3. **De ambientación** tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas,

parasoles, esculturas y murales.

4. **De recreación** tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
5. **De servicios** como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
6. **De salud e higiene** tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
7. **De seguridad**, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
8. **De señalización** tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.

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.

Nicho: 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.

Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del

mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

Nueva edificación: Obra nueva construida con sujeción a la presente ordenanza, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

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.

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

Patio: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

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

Permiso de habitabilidad: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

Permiso de construcción: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

Piscinas públicas: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

Piscinas privadas: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

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.

Planeamiento urbanístico. Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del uso y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados de los mismos.

Porterías: Cuarto, garita o mostrador donde se instala el portero durante la vigilancia.

Preservación: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

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.

Regeneración urbana: Revalorizar el uso de la ciudad con una nueva apropiación publica de los espacios y recursos urbanos, con el objetivo de reactivar la economía y la calidad de vida, a través de: espacios urbanos, edificios iconos, proyectos emblemáticos, eventos importantes de ciudad, marketing urbano.

Rehabilitación arquitectónica: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

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

Remodelar: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:

a) Aumento en las dimensiones;

b) Cambio en la cubierta;

c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores;

d) Del sistema sanitario o de drenaje; y,

e) 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, enlucidos, pintura, revestimientos,

o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

Restauración: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

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

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.

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

Sistemas públicos de soporte. Son las infraestructuras para la dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicio requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Estos son al menos: las redes viales y de transporte en todas sus modalidades, 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.

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 de dos a diez lotes.

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

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

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

Teléfonos públicos: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público.

Terminal de transporte: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

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

Fraccionamiento, partición o subdivisión: Son procesos de habilitación de suelo mediante los cuales con una autorización municipal se individualizan varios lotes resultantes de una superficie mayor considerada como cuerpo cierto.

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.

Unidad productiva familiar (UPF): Es unidad de medida económica y una unidad básica de producción agraria cuya producción debe generar ingresos suficientes que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir y que contribuyan a la formación de un patrimonio.

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 restringido: Es aquella cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo. 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.

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.

Vivienda adecuada y digna. Aquella que cuenta simultáneamente con los servicios de agua segura y saneamiento adecuado; electricidad de la red pública; gestión integral de desechos; condiciones materiales adecuadas; con espacio suficiente; ubicadas en zonas seguras; con accesibilidad; seguridad en la tenencia; asequible; y, adecuada a la realidad cultural.

CRE: Constitución de la República del Ecuador

COA: Código Orgánico Administrativo.

COPYFP: Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización.

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

LOTRTA. Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

PIT: Polígono de Intervención Territorial.

PDOT: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial

PUGS: Plan de Uso y Gestión de Suelo

CAPITULO V: LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y PRESUPUESTO

Artículo 11. – La comisión de planificación y presupuesto. – Tendrá a su cargo el estudio, análisis, informe o dictamen previo al conocimiento y resolución del Concejo, referente a los siguientes instrumentos:

a) La formulación de políticas públicas en materia de planificación del desarrollo y ordenamiento territorial
b) La formulación de planes programas y proyectos de desarrollo municipal y ordenamiento territorial
c) La planificación de las obras y servicios a ser ejecutados por el gobierno municipal;
d) El Plan Plurianual (cuatrianual) el Plan Operativo Anual POA, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT y el plan de uso y gestión de suelo PUGS
e) Al proceso de planificación y presupuesto participativo y de la proforma presupuestaria, así como de sus reformas
f) Proponer al consejo proyectos de ordenanzas o resoluciones que estime convenientes a los intereses de la municipalidad en el ámbito de su competencia
g) Fiscalizar en el ámbito de sus competencias.

Artículo 12.- Finalidad de la Planificación. - Planificar, programar y evaluar los planes, programas y proyectos desarrollados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto, acorde con las políticas institucionales; impulsar, determinar y ejecutar el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, en coordinación con el comité permanente y las autoridades, promoviendo impulsando espacios de participación ciudadana,

ejecutando las gestiones tendientes a la obtención de cooperación técnica y financiera nacional e internacional, que permite la ejecución de planes como programas y proyectos de la municipalidad.

Artículo 13.- Dirección de Planificación. – Esta dependencia estará dirigido por un profesional de arquitectura, ingeniero civil, ingeniero en geología y/o áreas afines.

Artículo 14. – Funciones de la Dirección de Planificación.

1. Cumplir y hacer cumplir la Constitución de la República, leyes, ordenanzas y más normativas vigentes
2. Planificar coma evaluar y control del desarrollo territorial del cantón
3. Ejercer el control sobre el uso del suelo en el cantón
4. Evaluar periódicamente metas y objetivos y presentar el logro de los resultados, de cada una de las direcciones y el plan institucional, y proveer de información a nivel de conducción financiero para la toma de decisiones.
5. Dirigir y ejecutar diseños y cálculo de volumen de obra
6. Planificar, construir y mantener la infraestructura física y los equipamientos de los espacios públicos destinados al desarrollo social, cultural y deportivo, de acuerdo a la ley.
7. Establecer el régimen del uso del suelo urbanístico, para la cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales.
8. Dirigir y ejecutar estudios y diagnósticos relacionados con aspectos, sociales, demográficos coman de vivienda, suelo equipamientos.
9. Dirigir y ejecutar planes y programas de: Regulación de la ocupación informal del suelo, regulación de vivienda informal, mejoramiento barrial integral, mitigación, y reubicación de familias asentadas en zonas de riesgos.
10. Establecer y definir los lineamientos estratégicos de largo, mediano y corto plazo, para el plan de desarrollo y ordenamiento territorial.
11. Coordinar con SENPLADES y otros organismos del estado para monitorear y evaluar El avance de los planes y proyectos programados en la planificación institucional y la planificación estratégica cantonal.
12. Gestionar la Cooperación internacional para el cumplimiento de sus

competencias.

13. Ejercer el control de avalúos y catastros urbanos y rurales en el cantón.
14. Establecer políticas para mantener actualizados catastros urbanos, rurales, de patentes y otros tributos municipales.
15. Elaborar y diseñar proyectos arquitectónicos y urbanísticos, encaminados a un mejoramiento general del entorno de la ciudad y también proyectos dirigidos a una regeneración urbana.
16. Planificar, organizar y regular el Sistema de Tránsito y Transporte Terrestre y Seguridad Vial en el cantón.
17. Administrar contratos.
18. Formular, aprobar ejecutar y evaluar los planes como programas y proyectos destinados a la preservación como mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón.
19. Planificar el servicio de transporte municipal en términos del parque automotor tarifas, cobertura del servicio, infraestructura, etc.
20. Planificar la señalización de estacionamientos para el sector público y privado.
21. Planificar, diseñar, implementar y mantener el sistema de señalización en las vías públicas.
22. Regular y controlar las construcciones en la circunscripción cantonal, con especial atención a las normas de control y prevención de riesgos y desastres.
23. Juzgar a contraventores e infractores de las ordenanzas municipales a través de la comisaría municipal.
24. Coordinar, la gestión, supervisión y ejecución de las actividades de la policía municipal.
25. Realizar levantamientos topográficos.
26. Establecer los lineamientos y procedimientos para la gestión de información referente al ámbito y cumplimiento de sus competencias.
27. Coordinar y articular la gestión institucional con otros organismos de control del cantón a través de la comisaría municipal.
28. Cumplir con las demás funciones que le encomiende la alcaldesa o el alcalde, de acuerdo a la naturaleza de sus funciones y que estén dentro del marco legal.

Artículo 15 – Conservación de expedientes. – Es deber de la comisión de Planificación y Presupuesto, a través de secretaria, conservar los expedientes

relacionados con sus funciones, bajo la responsabilidad inmediata de su titular y los respaldos reposaran en la Dirección de Planificación, Jefatura de Avalúos y Catastro, Asesoría Jurídica, Registraduría de la Propiedad del Cantón y Archivo General de la Municipalidad de Pablo Sexto. Cada uno de los expedientes serán almacenados en la dirección municipal según corresponda.

TÍTULO II: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN
CAPITULO I: PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 16. Definición del PDOT. – El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (P.D.O.T.) es una herramienta técnica, legal, administrativa, social, financiera; y, un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y su Reglamento; ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales vigentes.

Artículo 17.- Objetivo del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. - La actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, tiene como objetivo proyectar al cantón Pablo Sexto como un referente a nivel provincial y nacional, aprovechando de la mejor manera sus capacidades y potencialidades, tanto humanas como territoriales. Se priorizará el garantizar un hábitat sostenible en armonía con la naturaleza, con miras a, alcanzar un territorio productivo y eficiente, promoviendo la participación ciudadana y democracia.

Artículo 18.- Seguimiento y evaluación. - Las Dirección de Planificación, realizarán un monitoreo periódico de las metas propuestas en el plan y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. Reportarán anualmente a la Secretaría Técnica de Planificación

a) Planifica Ecuador, el informe sobre el cumplimiento de estas metas.

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

c) El informe de seguimiento y evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se pondrá en conocimiento de la señora Alcaldesa, del Consejo

Cantonal de Planificación y del Concejo Municipal de Pablo Sexto.

Artículo 19.- Modificación del Plan.- La Dirección de Planificación, una vez realizada la evaluación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, de encontrar la necesidad de efectuar modificaciones al Plan, fundamentarán las mismas en estudios técnicos que evidencien la necesidad de su variación, principalmente de temas que tengan relación con la estructura urbana existente o planificada, con la administración del territorio y con la clasificación del suelo causada por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que alteren sustancialmente la ordenación y uso del suelo; adjuntarán además, la correspondiente propuesta de ordenanza reformatoria.

Artículo 20.- Del informe. - El Informe de seguimiento y evaluación que emitirán las Dirección Planificación, deberá contener:

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

Artículo 21. Contenidos del PDOT. –Se compone de los siguientes contenidos:

a. Diagnóstico Estratégico

1. Diagnóstico Estratégico por sistemas. - Cuenta con el análisis de los sistemas: Biofísico; Socio- cultural; Económico productivo; Asentamientos humanos, Político institucional.
2. Identificación de problemas y potencialidades. - Identifica en una matriz, los problemas y potencialidades detectados por cada componente del diagnóstico, con su respectiva priorización, de acuerdo a sus competencias. Se identifica demandas territoriales que deben ser atendidas por otros niveles de gobierno en función de sus competencias, con la finalidad de articular la intervención para satisfacerlas.
3. Análisis estratégico territorial. - En función de la zonificación determinada por la vocación del territorio, se realiza una caracterización de cada uno de los polígonos determinados, respecto a variables estratégicas que inciden en la consecución del desarrollo.
4. El modelo territorial actual es la forma en la que se encuentra organizado y funciona el territorio según el diagnóstico realizado. Debe mostrar espacialmente los siguientes elementos mínimos como:
    i. La zonificación, construida en base a insumos territoriales como: zonificación cantonal, CUT, u otros insumos de los que disponga el

GAD.

ii. La red de asentamientos humanos jerarquizados que ha sido analizada y definida en el diagnóstico.

iii. Las principales redes de comunicación, relación y flujos entre los asentamientos humanos y conexiones con el exterior, analizadas y definidas en el diagnóstico.

iv. Los elementos que condicionan las actividades humanas en el territorio, como por ejemplo las áreas del Patrimonio de Áreas Naturales del Estado, áreas de defensa nacional, áreas de influencia de proyectos nacionales de carácter estratégico, concesiones administrativas, etc.

v. Otros elementos significativos de las particularidades del territorio.

b. Modelo Territorial Deseado

El Modelo Territorial Deseado proyecta la imagen ideal del cantón a través de una representación gráfica del territorio, para llevar a cabo de manera sostenible, segura, adecuada, equitativa y eficiente la ocupación y actividades de la población en su territorio. El modelo territorial deseado del cantón contiene, al menos, lo siguiente:

1. La estructura urbana y rural, es decir la clasificación y subclasificación del suelo, considerando las condiciones de riesgos presentes en el territorio.
2. La red de asentamientos humanos y su vinculación con los circunvecinos, así como las redes de transporte, movilidad, energía y telecomunicaciones e infraestructura.
3. Zonas de riesgos identificados en el territorio.
4. Áreas de conservación, ecosistemas (especialmente ecosistemas frágiles, en caso de existir), zonas de protección hídrica.
5. Uso sostenible de los recursos naturales (economía circular).
6. Patrimonio cultural.
7. Localización o área de influencia de programas/proyectos definidos en la propuesta.

c. Propuesta

Comprende el conjunto de decisiones concertadas y articuladas entre los actores territoriales con el objeto de alcanzar una situación deseada para fomentar las potencialidades y resolver las problemáticas identificadas en el Diagnóstico

Estratégico, a corto, mediano y largo plazo.

d. Modelo de Gestión

El modelo de gestión del PDOT es el conjunto de procedimientos y acciones que encaminan a la implementación de la propuesta del PDOT. Requiere de estructura organizacional del GAD, acorde a sus necesidades, y a la articulación entre actores territoriales para solventar problemas y fomentar potencialidades identificadas en el Diagnóstico Estratégico. El modelo de gestión contiene al menos cuatro estrategias:

1. Articulación y coordinación para la implementación del PDOT.
2. Reducción progresiva de los factores de riesgo o su mitigación.
3. Seguimiento y evaluación del PDOT.
4. Promoción y difusión del PDOT.

CAPITULO II. PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 22. Definición del PUGS. – Plan de Uso y Gestión del Suelo (P.U.G.S) es el instrumento de planificación territorial que fija los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación, urbanizaciones, particiones y fraccionamiento del suelo en el territorio del Cantón Pablo Sexto, en concordancia con la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD), Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS), el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas (COPYFP), Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), El Código Orgánico Ambiental (COA), y demás leyes pertinentes para el caso.

Artículo 23. Componentes del PUGS. – La presente ordenanza consta de los componentes estructurante y urbanístico además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas:

a) **Componente estructurante. -** Constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal Pablo Sexto, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano-rural y de la clasificación del suelo.
b) **Componente urbanístico. -** Establece el uso y edificabilidad de acuerdo

con la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Artículo 24. Instrumentos del PDOT y PUGS. – Se constituyen como instrumentos principales del
P.U.G.S. del Cantón Pablo Sexto y, por tanto, de la presente ordenanza, los siguientes:

a) ANEXO N° 1. Listado de usos de suelo según categorización.

b) ANEXO N° 2. Fichas de aprovechamiento de suelo urbano para los polígonos de intervención territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto.

c) ANEXO N° 3. Fichas de aprovechamiento del suelo urbano para los polígonos de intervención territorial de la comunidad El Rosario

d) ANEXO N° 4. Fichas de aprovechamiento del suelo para los polígonos de intervención territorial rurales del cantón Pablo Sexto.

e) ANEXO N° 5. Dimensionamiento tentativo de los usos requeridos para el polígono de intervención Industrial de Pablo Sexto

f) ANEXO Nº 6. Mapas complementarios a la Ordenanza que sanciona el PDOT y PUGS del cantón Pablo Sexto.

   1. Mapa N° 1: Modelo Territorial Deseado del cantón Pablo Sexto
   2. Mapa N° 2: Categorías de Ordenamiento Territorial del cantón Pablo Sexto
   3. Mapa N° 3: Límite Urbano de la cabecera cantonal de Pablo Sexto.
   4. Mapa N° 4: Límite Urbano de la comunidad El Rosario
   5. Mapa N° 5: Sistema de Asentamientos Humanos del cantón Pablo Sexto
   6. Mapa N° 6: Polígonos de Intervención Territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto
   7. Mapa N° 7: Polígonos de Intervención Territorial de la comunidad El Rosario
   8. Mapa N° 8: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural de la cabecera cantonal de Pablo Sexto
   9. Mapa N° 9: Planes Parciales

g) ANEXO N.º 7. Normas de Arquitectura y Urbanismo.

TÍTULO III: REGULACIÓN DEL TERRITORIO

CAPÍTULO I: LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE PABLO SEXTO

Artículo 25.- Los limites urbanos de la ciudad de Pablo Sexto son los siguientes:

AL NORTE:

Hito Nro. 1.- Inicia al final de la calle "Altar" y sigue en línea recta horizontal hasta intersecarse con la proyección de la calle "Guapán" en el hito Nro. 2 cuyas coordenadas son: *X:* 830399,7927*; Y:* 9787290,506.

Del hito Nro. 2.- Sigue a lo largo de la calle "Guapán" hasta intersecarse con la calle "Las Orquídeas" en el hito Nro. 3, cuyas coordenadas son: *X:* 830510,5595*; Y:* 9787153,307.

Del hito Nro. 3.- Sigue a lo largo de la calle "Las Orquídeas" hasta intersecarse con la calle
"Sangay" en el hito Nro. 4, cuyas coordenadas son: *X:* 830598,6765*; Y:* 9787227,517.

Del hito Nro. 4.- Sigue a lo largo de la calle "Sangay" hasta intersecarse con la calle "Las Américas" en el hito Nro. 5, cuyas coordenadas son: *X:* 830745,5778*; Y:* 9787050,017.

Del hito Nro. 5.- Sigue a lo largo de la calle "Las Américas" hasta intersecarse con la calle
"Jaime Calero" en el hito Nro. 6, cuyas coordenadas son: *X:* 830834,184*; Y:* 9787122,337.

Del hito Nro. 6.- Sigue a lo largo de la calle (proyectada) "Jaime Calero" hasta intersecarse con la calle "España" en el hito Nro. 7, cuyas coordenadas son: X:830906,6667;Y: 9787031,125.

Del Hito Nro. 7.- Inicia en la intersección de la calle "España" y la calle "Jaime Calero", continúa siguiendo la calle "España" hasta el final del predio de la Unidad Educativa 12 de Febrero en el hito Nro. 8, cuyas coordenadas son: *X:* 831172,453*; Y:* 9787251,392.

Del hito Nro.8.- Sigue a lo largo de la calle (proyectada) "Jaime Aguilera" hasta el hito Nro. 9 en donde se intersecaría con la calle 30 de octubre, cuyas coordenadas son: *X:* 831246,5365*; Y:* 9787161,962.

Del hito Nro. 9.- Sigue a lo largo de la calle (proyectada) "30 de octubre" hasta el hito Nro. 10 en donde se intersecaría con la calle (proyectada) "Los Fundadores", cuyas coordenadas son: *X:* 831337,6239*; Y:* 9787236,028.

Del hito Nro. 10.- Sigue a lo de la calle (proyectada) "Los Fundadores" hasta el hito Nro. 11 en donde se intersecaría con la calle "Augusto Abad", cuyas coordenadas son: *X:* 831408,0773*; Y:* 9787147,096.

Del hito Nro. 11.- Sigue a lo largo de la calle “Augusto Abad” hasta el hito Nro. 12 en donde se intersecaría con la calle (proyectada) “El Crea”, cuyas coordenadas son: *X:* 831493,8025*; Y:* 9787222,344.

AL ESTE:

Del hito Nro. 12.- Sigue a lo largo de la calle (proyectada) “El Crea” hasta el hito Nro. 13 cuyas coordenadas son: *X:* 831539,383*; Y:* 9787167,966.

Del hito Nro. 13.- Sigue en línea recta hasta intersecarse con la calle “Eugenio Espejo” en el hito Nro. 14 cuyas coordenadas son: *X:* 831535,7523*; Y:* 9787101,899.

Del hito Nro. 14.- Sigue a lo largo de la calle “Eugenio Espejo” hasta el hito Nro. 15 en donde se interseca con el eje vial de la calle “Pedro Mayancela”, cuyas coordenadas son: *X:* 831302,9811*; Y:* 9786912,294.

Del hito Nro. 15.- Sigue a lo largo de la calle “Pedro Mayancela” hasta el hito Nro. 16 en donde se interseca con la calle (proyectada) “Cuerpo de Paz”, cuyas coordenadas son: *X:* 831376,1367*; Y:* 9786822,484.

Del hito Nro. 16.- Sigue a lo largo de la calle (proyectada) “Cuerpo de Paz” hasta el hito Nro. 17 en donde se interseca con la calle (proyectada) “Federico Engerman”, cuyas coordenadas son: *X:* 831286,2336*; Y:* 9786750,771.

Del hito Nro. 17.- Sigue a lo largo de la calle “Federico Engerman” hasta el hito Nro. 18 en donde se interseca con la calle “Luis González”, cuyas coordenadas son: *X:* 831504,8135*; Y:* 9786486,212.

Del hito Nro. 18.- Sigue en línea recta hasta intersecarse con la calle “Vía a Huamboya” en el hito Nro. 19 cuyas coordenadas son: *X:* 831492,8711*; Y:* 9786229,738.

AL SUR:

Del hito Nro. 19.- Sigue a lo largo de la calle “Vía a Huamboya” hasta el hito Nro. 20 en donde la calle “Isidoro Formaggio” cambia de dirección cuyas coordenadas son: *X:* 831100,3406*; Y:* 9786251,828.

Del hito Nro. 20.- Sigue en línea recta hasta intersecarse con la proyección de la calle “12 de Febrero” en el hito Nro. 21 cuyas coordenadas son: *X:* 830947,3155*; Y:* 9786260,855.

Del hito Nro. 21.- Sigue por la proyección de la calle “12 de Febrero”, pasando por

el hito Nro. 22, hasta el hito Nro. 23, en donde se interseca con de la calle “Cuerpo de Paz”, cuyas coordenadas son: *X:* 830842,4799*; Y:* 9786385,687.

Del hito Nro. 23.- Sigue a lo largo de la calle “Cuerpo de Paz” hasta el hito Nro. 24 cuyas coordenadas son: *X:* 830691,2746*; Y:* 9786263,364.

Del hito Nro. 24.- Sigue en línea recta hasta intersecarse con la proyección de la calle “Jorge Pomboza” en el hito Nro. 25 cuyas coordenadas son: *X:* 830645,0722*; Y:* 9786266,806.

Del hito Nro. 25.- Sigue a lo largo de la calle “Jorge Pomboza hasta el hito de intersección con la calle “Augusto Abad” en el hito Nro. 26 cuyas coordenadas son: *X:* 830518,1901*; Y:* 9786416,666.

Del hito Nro. 26.- Sigue a lo largo de la proyección de la calle “Augusto Abad” hasta el hito Nro. 27, en donde se intersecaría con la proyección de la calle “Camilo G. Domínguez”, cuyas coordenadas son: *X:* 830428,8454*; Y:* 9786343,471.

AL OESTE:

Del hito Nro. 27.- Sigue a lo largo de la calle “Camilo G. Domínguez” hasta el hito Nro. 28, en donde, su proyección vial se intersecaría con la proyección de la calle “Juan Minchala”, cuyas coordenadas son: *X:* 830136,3179*; Y:* 9786700,384.

Del hito Nro. 28.- Sigue a lo largo de la proyección de la calle “Juan Minchala” hasta el hito Nro. 29, en donde se interseca con la calle “Juan Montalvo”, cuyas coordenadas son: *X:* 830315,6745*; Y:* 9786848,438.

Del hito Nro. 29.- Sigue a lo largo de la calle “Juan Montalvo” hasta intersecarse con la proyección de la calle “Flor del Bosque” en el hito Nro. 30, cuyas coordenadas son: *X:* 830168,8661*; Y:* 9787022,223.

Del hito Nro. 30.- Sigue a lo largo de la proyección del eje vial de la calle “Flor del Bosque” hasta intersecarse con el eje vial de la calle “12 de Febrero” en el hito Nro. 31, cuyas coordenadas son: *X:* 830258,9878*; Y:* 9787095,39.

Del hito Nro. 31.- Sigue a lo largo de la proyección de la calle “12 de Febrero” hasta intersecarse con la calle (proyectada) “Altar” en el hito Nro. 32, cuyas coordenadas son: *X:* 830183,9695*; Y:* 9787185,053.

Del hito Nro. 32.- Sigue a lo largo de la calle (proyectada) “Altar” hasta el hito Nro. 1, cuyas coordenadas son: X: 830320,2624; Y: 9787293,396.

adro 2: Coordenadas de los hitos del límite urbano de la cabecera cantonal de Pablo Sexto

Cod. Hito	Coordenadas	
	x	y
1	830320,2624	9787293,396
2	830399,7927	9787290,506

3	830510,5595	9787153,307
4	830598,6765	9787227,517
5	830745,5778	9787050,017
6	830834,184	9787122,337
7	830906,6667	9787031,125
8	831172,453	9787251,392
9	831246,5365	9787161,962
10	831337,6239	9787236,028
11	831408,0773	9787147,096
12	831493,8025	9787222,344
13	831539,383	9787167,966
14	831535,7523	9787101,899
15	831302,9811	9786912,294
16	831376,1367	9786822,484
17	831286,2336	9786750,771
18	831504,8135	9786486,212
19	831492,8711	9786229,738
20	831100,3406	9786251,828
21	830947,3155	9786260,855
22	830913,7129	9786297,942
23	830842,4799	9786385,687
24	830691,2746	9786263,364
25	830645,0722	9786266,806
26	830518,1901	9786416,666
27	830428,8454	9786343,471
28	830136,3179	9786700,384
29	830315,6745	9786848,438
30	830168,8661	9787022,223
31	830258,9878	9787095,39
32	830183,9695	9787185,053

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS.

Artículo 26.- Formará parte de esta Ordenanza, el plano de la ciudad de Pablo Sexto en el que se encuentran los límites urbanos, el mismo que deberá ser protocolizado (Mapa N° 3: Límite Urbano de la Cabecera Cantonal de Pablo Sexto).

Artículo 27.- Deróguese cualquier otra resolución, reglamento u ordenanza, que se oponga a lo establecido en esta ordenanza en lo concerniente al límite urbano.

Artículo 28.- El límite urbano propuesto regirá a partir a de la aprobación de la

presente ordenanza por parte del GAD Municipal del Cantón Pablo Sexto.

CAPÍTULO II: LÍMITE URBANO DE LA COMUNIDAD EL ROSARIO

Artículo 29.- Los limites urbanos de la Comunidad El Rosario, son los siguientes:

AL NORTE:

Del hito Nro. 1.- Inicia en la intercepción de la calle "Gran Colombia" y la proyección del lindero del predio 01 de la manzana 29, continúa siguiendo la vía "Gran Colombia" en dirección este hasta el hito 2. Sus coordenadas son: *X: 826417.91; Y: 9790594.66*

Del hito Nro.2.- Ubicado en la intersección de las calles "Gran Colombia" y "Las Orquídeas". Sigue en sentido este por la calle "Gran Colombia" hasta el hito 3. Sus coordenadas son: *X:* 826728.82*; Y:* 9790581.4

AL ESTE:

Del hito Nro. 3.- con las siguientes coordenadas: *X:* 826938.92*; Y:* 9790568.69, continua en dirección sur hasta el hito 4.

Del hito Nro. 4.- Se encuentra en la intersección de la calle "Primero de Enero" y el margen de protección de 12 metros del río Aserrío. Sigue en dirección este el margen del río hasta llegar al hito 5. Sus coordenadas son: *X:* 826879.77*; Y:* 9790299.91

Del hito Nro. 5.- Ubicado en la línea imaginaria paralela a 35 m de la Av "Integración Palora" y el margen de protección del río Aserrío. Sigue en sentido sur hasta llegar al hito 6. Sus coordenadas son: *X:* 827011.12*; Y:* 9790204.77

Del hito Nro. 6.- Ubicado en la intersección de las líneas imaginarias paralelas a 35 m de las vías
"Av. Integración Palora" y "Av. El Crea". Sus coordenadas son: *X:* 826948.23*; Y:* 9789922.21

AL SUR:

Del hito Nro. 7.- Con coordenadas: *X:* 827047.21*; Y:* 9789820.18, continua en dirección oeste hasta el hito 8.

AL OESTE:

Del hito Nro. 8.- Con coordenadas *X:* 826608.91*; Y:* 9789836.88, sigue en dirección norte hasta llegar al hito 9.

Del hito Nro. 9.- Ubicado cerca a la intersección del lindero del predio de la escuela

y el lindero del predio 01 de la manzana 20. Sigue en dirección oeste hasta el hito 10. Sus coordenadas son: *X:* 826618.14*; Y:* 9790036.79

Del hito Nro. 10.- Ubicado en la intersección de la calle "Las Orquídeas" y la proyección del lindero del predio 01 de la manzana 20, sigue en sentido norte hasta el hito 11. Sus coordenadas son: *X:* 826603.71*; Y:* 9790037.32

Del hito Nro. 11.- Ubicado en la intersección de la calle "Las Orquídeas" y la línea imaginaria paralela a 35 m de la calle "Sangay", sigue en sentido oeste hasta el hito 12. Sus coordenadas son: *X:* 826608.84*; Y:* 9790059.57

Del hito Nro. 12.- Ubicado en la intersección de la calle (proyectada) "Los Copales" y la línea imaginaria paralela a 35 m de la calle "El Rosario", sigue en sentido norte hasta el hito 13. Sus coordenadas son: *X:* 826397.83*; Y:* 9790106.91

Del hito Nro. 13.- Ubicado en la intersección de la calle (proyectada) "Los Copales" y el margen de protección de 12 m del río Aserrío, sigue el margen de protección hasta el hito 14. Sus coordenadas son: *X:* 826471.5*; Y:* 9790426.43

Del hito Nro. 14.- Ubicado en el margen de protección de 12 m del río Aserrío y la proyección del lindero del predio 05 de la manzana 29, sigue en dirección norte hasta el hito 1. Sus coordenadas son: *X:* 826402.14*; Y:* 9790495.30

Cuadro 3: Coordenadas de los hitos del límite urbano de la comunidad El Rosario

Cod.	Coordenadas	
Hito	x	y
1	826417.91	9790594.66
2	826728.82	9790581.4
3	826938.92	9790568.69
4	826879.77	9790299.91
5	827011.12	9790204.77
6	826948.23	9789922.21
7	827047.21	9789820.18
8	826608.91	9789836.88
9	826618.14	9790036.79
10	826603.71	9790037.32
11	826608.84	9790059.57
12	826397.83	9790106.91
13	826471.5	9790426.43
14	826402.14	9790495.30

Elaboración: Equipo Consultor del PUGS.

Artículo 30.- Formará parte de esta Ordenanza, el plano de la ciudad de Pablo Sexto en el que se encuentran los límites urbanos, el mismo que deberá ser protocolizado (Mapa N° 4: Límite Urbano de la Comunidad El Rosario).

Artículo 31.- Deróguese cualquier otra resolución, reglamento u ordenanza, que se oponga a lo establecido en esta ordenanza en lo concerniente al límite urbano.

Artículo 32.- El límite urbano propuesto regirá a partir a de la aprobación de la presente ordenanza por parte del GAD Municipal del Cantón Pablo Sexto.

Artículo 33.- Los márgenes de ríos y quebradas en el cantón de Pablo Sexto serán reservados para la protección. En suelo rural dicho margen tendrá un ancho mínimo de 100 metros, medida desde el borde superior del río y/o quebrada; y, en áreas urbanas se especifica en cada PIT.

A los márgenes de protección en suelo urbano se asignan los usos que se detallan a continuación:

a) Espacio público recreativo de protección que no suponga el emplazamiento de edificaciones mayores, y que no implique la impermeabilización de más del 20% del suelo.
b) Usos forestales.

Artículo 34.- Todos los usos no expresamente señalados como principales, complementarios o restringidos en cada uno de los Polígonos de Intervención se entenderá que están prohibidos.

En el caso de usos de suelo no previstos en los anexos de la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

a) Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
b) No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,
c) Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

TÍTULO IV: APROVECHAMIENTO Y TRATAMIENTO DEL

SUELO
CAPÍTULO I: USOS DE SUELO

Artículo 35.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Urbanos (P.I.T.) se regirán a los establecido en los Anexos 1, 2 y 3 de la presente Ordenanza.

Artículo 36.- Los usos de suelo principales, complementarios y restringidos asignados a los Polígonos de Intervención Territorial Rurales se regirán a los establecido en los Anexos 1 y 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 37.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial deberán relocalizarse hacia los sectores en los que se permite su emplazamiento. De esta situación se notificará a los propietarios de los establecimientos por medio de la Comisaria Municipal, de oficio o a petición de parte interesada.

Artículo 38.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo de la ejecución de Diagnósticos o Auditorías Ambientales por parte de la Unidad de Gestión Ambiental, coordinando para el efecto con la Comisaría de Control Municipal. Si como resultado de dichos estudios se determina la necesidad de implementar un Programa de Medidas Correctoras, el propietario de tal establecimiento estará obligado a hacerlo, dentro de los plazos que para el efecto se concedan. El incumplimiento en la ejecución del Programa de Medidas Correctoras en los plazos establecidos, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento.

Articulo 39.- Condiciones para la implantación del uso residencial

a) En zonas de uso principal residencial DB-T1 y DB-T2:

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el equipamiento proyectado; Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 40% del COS PB en estos usos.

b) En zonas de uso principal residencial DM-T1 y DM-T2:

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del COS Total para el equipamiento proyectado;

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar en 40-70% del COS Total al uso principal.

c) En zonas de uso principal residencial DA-T1 y DA-T2:

Los equipamientos y las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS total para el desarrollo de sus proyectos.

Artículo 40.- Condiciones generales para implementación de uso comercial y de servicios. Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

a) Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes.

b) En el Polígono de Intervención PS-01 y ER-01, denominadas zonas comerciales, los predios que contengan actividades comerciales de atención al público no tendrán cerramiento en su retiro frontal ya sean estos laterales o frontales; y el nivel del retiro estará al mismo nivel que la vereda. Dicho retiro no se utilizará como estacionamiento. Se podrá utilizar el ancho de vereda hasta en un 30% con mobiliario tales como mesas, sillas o sombrillas que complementen la actividad comercial.

c) Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la entidad competente y la Dirección de Obras y Servicios Públicos.

d) La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de los organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

e) Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán a la legislación Ambiental Nacional Ecuatoriano creada para el efecto, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

f) No se autorizará la implantación de establecimientos comerciales con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en la Comisaria Municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

Artículo 41.- Condiciones específicas para implementación de uso comercial y de servicios.

a) Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Secretaría de Ambiente.

b) Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación Territorial e Institucional.

c) La distancia mínima de centros de diversión hacia: edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto será de 100 metros. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubique el centro de diversión respecto a la puerta o acceso más cercano de alguno de los equipamientos antes referidos.

d) Todo lo referente a la insonorización de bares y discotecas, la ubicación de aire acondicionado y los parqueaderos estarán regidas conforme lo dispone los artículos 123, 125, 146 y 161 de las normas de arquitectura establecidas en el Anexo N° 7 de la presente ordenanza.

e) Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

1. Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a quinientos (500) puestos.

2. Una distancia de 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras.

3. A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.

4. A 1.000 m. del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo.
5. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas.

f) Se prohíbe la colocación de redes de telecomunicación en el suelo urbano del cantón. En el suelo rural se autorizará siempre y cuando se ubiquen en un radio de 500 metros de centros poblados o urbanos, equipamientos de tipo educativo, salud, y recreación. Para lo cual será necesario presentar estudios de impacto ambiental, de suelos y topografía y social, en el que se incluya la socialización y aceptación por parte de los moradores del sector. El predio en el que se coloque deberá ser de propiedad de la empresa o institución o representante de la misma que tenga interés de construir la torre.

Dependiendo del tipo de equipamiento, se deberán tomar en cuenta también las asignaciones particulares para el uso de suelo y requerimiento mínimos de funcionamiento, determinadas por el ministerio correspondiente.

Artículo 42.- Condiciones para la implementación del uso mixto. Las edificaciones en áreas de uso mixto respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso o usos que se implanten. El uso residencial en áreas de uso mixto no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

Artículo 43.- Condiciones para la implementación del uso de equipamiento. Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección de Planificación y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

a) Los establecimientos de educación nuevos, de nivel sectorial y zonal, se localizarán a una distancia mínima de 500 m. de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.

b) Los centros de educación existentes que funcionen en locales no planificados para el uso correspondiente, requerirán un informe previo de la Dirección de Planificación respecto del cumplimiento de condiciones mínimas para desarrollar sus actividades, para lo cual requerirá:

1. Informe favorable del Cuerpo de Bomberos sobre el sistema de protección contra incendios e instalaciones eléctricas;
2. Informe favorable de la Empresa de abastecimiento de agua potable y

alcantarillado.

3. Informe técnico sobre la estabilidad estructural de la edificación suscrita por un ingeniero competente en la materia; y,
4. La Dirección de Planificación verificará que el establecimiento cuente con baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres que disponga de un área para servicio médico o enfermería, un espacio para recreación.

Dependiendo del tipo de equipamiento, se deberán tomar en cuenta también las asignaciones particulares para el uso de suelo y requerimiento mínimos de funcionamiento, determinadas por el ministerio correspondiente.

Artículo 44.- Condiciones para la implementación de usos industriales: Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes:

a) Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia.

b) En las industrias que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por Dirección de Planificación Territorial e Institucional y la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a través de sus departamentos correspondientes.

c) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a través de su departamento Gestión Ambiental y Manejo de Residuos Sólidos y demás organismos competentes en la materia, conforme la ley.

d) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a través de su departamento Gestión Ambiental y Manejo de Residuos Sólidos y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

e) La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, así como las - disposiciones de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a través de su departamento Gestión Ambiental y Manejo de Residuos Sólidos y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

f) Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la

materia, conforme a la ley.

g) Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a través de su departamento Gestión Ambiental y Manejo de Residuos Sólidos y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

h) Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Obras y Servicios Públicos, a través de su departamento Gestión Ambiental y Manejo de Residuos Sólidos y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Artículo 45.- Condiciones de implantación de urbanizaciones y parques industriales:

a) Todas las implantaciones de urbanizaciones y parques industriales deberán observar las condiciones establecidas en la normativa ambiental vigente.

b) Los suelos se destinarán única y exclusivamente para procesos industriales, distribución y comercialización, bodegas de almacenamiento, oficinas y todos aquellos usos que sean compatibles y complementarios a la actividad industrial.

c) Se prohíbe expresamente el uso Residencial u otros usos que no sean compatibles con el industrial.

d) Se autoriza la construcción de una vivienda mínima para conserjería.

e) En los parques industriales se presentará la propuesta de sectorización indicando el uso o usos permitidos y complementarios asignados a cada sector, que serán determinados en la Ordenanza respectiva.

f) Para todos los Parques Industriales el Municipio podrá establecer mediante ordenanza la prohibición de cambio de uso de suelo por un período de hasta 99 años, si se estima pertinente a los fines de la municipalidad.

g) Los proyectos de urbanizaciones de tipo industrial y parques industriales deberán presentar de forma obligatoria:

1. Estudios de impacto vial,
2. Estudios de impacto ambiental y Estudios de seguridad integral, los que

serán validados por la entidad competente.

h) Los parques industriales contarán obligatoriamente con un Reglamento Interno que detalle disposiciones específicas de cumplimiento obligatorio para los propietarios de los lotes industriales y áreas complementarias.

i) El Reglamento no es parte constitutiva de la Ordenanza del Parque Industrial ni puede constituirse como anexo de la misma.

Artículo 46.- Condiciones para la implementación de uso Protección Ecológica: Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza vigente de "Prevención y Control del Medio Ambiente" y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por el PUGS. Podrán presentarse planes especiales de acuerdo a la Ordenanza de Régimen del Suelo vigente.

Artículo 47.- Condiciones para la implementación de usos Patrimonial: Toda construcción o habilitación del suelo con uso Patrimonial Cultural se someterá a lo establecido en las disposiciones nacionales y locales referentes al patrimonio.

Artículo 48.- Condiciones para la implementación de usos de aprovechamiento de recursos naturales. Los proyectos o actividades de usos agropecuario de media o gran escala a implantarse en el Cantón, contarán con Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por la entidad competente o su delegado, previo a su construcción o funcionamiento.

a) Los proyectos de explotación forestal contarán con Licencia Ambiental.

b) Las actividades agropecuarias y piscícolas de media o gran escala que se encuentran funcionando en el Cantón contarán con el certificado ambiental obtenido en base al cumplimiento de la guía de prácticas ambientales o la auditoría ambiental, emitida por la Dirección de Obras y Servicios Públicos.

En caso de actividades nuevas de desarrollo minero y todas las fases de explotación de minas y canteras, las instalaciones destinadas a la exploración, extracción, explotación y transformación de materiales minerales contarán con la licencia ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental. Para el caso de que ya estén operando, se requerirá certificado ambiental obtenido en base a la Auditoría Ambiental, documentos emitidos por la entidad competente.

Artículo 49.- Condiciones para la implementación de usos de protección de riesgos:

Los predios que se encuentre en zonas de riesgo, y los proyectos nuevos,

ampliatorios o de remodelación correspondientes a esta tipología, cumplirán las siguientes condiciones:

a) Estudio geo-técnico de estabilidad del suelo, que establezca la capacidad portante del suelo y el estado actual de la(s) edificaciones existentes y la factibilidad de construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones.

b) Deberán mantener la cobertura vegetal en todas las áreas no construidas de los predios.

c) Los detalles constructivos de muros de contención, estabilización de taludes y obras de mitigación, sistema de conducción de agua lluvias, aguas servidas, entre otros, necesarios para la ejecución del proyecto de edificación.

d) En pendientes mayores a los 30°, solo se permitirá construir cuando el estudio de estabilidad de suelo y la solución estructural sean aprobados por la municipalidad.

e) Las construcciones nuevas permitidas deberán respetar los parámetros de zonificación asignados.

f) En el caso de que el propietario del predio afectado por esta zonificación, tenga que construir obras de mitigación, o el cerramiento de su terreno, deberá solicitar la autorización a la Administración local correspondiente, previo informe favorable de la Dirección de Planificación a través de su departamento de gestión de riegos.

CAPÍTULO II: CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 50.- Las características de ocupación del suelo que regirán para cada uno de los Polígonos de Intervención Territorial que se han identificado en el Cantón, constan en los Anexos N.º 2, 3 y 4 de la presente Ordenanza.

Artículo 51.- A fin de que los lotes resultantes de la subdivisión del suelo guarden condiciones geométricas que posibiliten su óptimo aprovechamiento, ellos deberán mantener, como mínimo, una relación frente/fondo comprendido entre 0,25 a 1.

Artículo 52.- En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, la Dirección de Planificación Municipal al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación, considerando los tipos de implantación asignados en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina.

Artículo 53.- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S) máximo será el establecido en los Anexos 1, 2 y 3 de esta Ordenanza.

Artículo 54.- Para todos los Polígonos de Intervención Territorial, el Coeficiente de Uso del Suelo (C.U.S) máximo será el establecido en los Anexos 1, 2 y 3 de esta Ordenanza.

Artículo 55.- En las edificaciones para el uso vivienda se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso.

Estás buhardillas no serán contabilizadas como un piso adicional.

Artículo 56.- Se permitirá la construcción en suelo urbano de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos en los Anexos Nº 2 y 3; siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

a) Que el frente del lote sea por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.

b) Que la superficie del lote sea por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.

c) Debe cumplir con el COS máximo exigido en el PIT en el que se implanta.

d) Se garantizará la iluminación y ventilación necesarias establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo correspondiente al Anexo 7 de la presente Ordenanza.

Artículo 57.- En los lotes destinados a vivienda, de superficies menores a cien metros cuadrados y construcciones emplazadas con retiros frontales y laterales pertenecientes exclusivamente a programas de vivienda de interés social, se permitirá la ocupación del retiro frontal y de uno de los retiros laterales para implantar las construcciones, pero solamente a nivel de la planta baja, siempre y cuando, la vía sea de carácter local y sea solicitado por todos los propietarios de los predios que integran el frente de manzana, a fin de mantener la homogeneidad del tramo edificado. La resolución de los aspectos funcionales inherentes a este cambio estará a cargo de la Dirección de Planificación Territorial e Institucional, entidad técnica que deberá analizar la propuesta presentada y de juzgarlo pertinente, aprobarla.

Artículo 58.- Debido a la configuración predial actual del límite urbano de la cabecera cantonal, dentro de los Polígonos de Intervención Territorial subclasificados como no consolidados, y exclusivamente dentro del límite urbano de la cabecera cantonal de Pablo Sexto, se podrán formular proyectos de parcelaciones con lotes de menor tamaño que el establecido en el Anexo 2 de la presente Ordenanza, siempre y cuando se cumplan los siguientes requerimientos:

a) Mantener en los nuevos lotes las siguientes características de ocupación y aprovechamiento establecidas en el Anexo Nº 2: tipología de implantación, retiros, número máximo de pisos y usos principal, complementario, restringido y prohibido.

b) Con relación al punto anterior se podrá aumentar el COS en un máximo del 10% de lo establecido en el Anexo N.º 2, siempre y cuando se respeten los retiros normados en el Polígono de Intervención Territorial correspondiente, y que dicho COS no llegue a superar nunca el 70%. Como ejemplo, en los Polígonos de Intervención Territorial en donde el COS máximo permitido es del 55%, se podría otorgar hasta el 60,5% de la superficie del predio.

c) El lote mínimo para estas parcelaciones será de 200 metros cuadrados, a excepción de los casos de proyectos de vivienda de interés social desarrollados por el MIDUVI o por la municipalidad, no se permitirá menores superficies para las parcelas en suelo urbano.

d) La apertura de una vía local paralela a las vías principales que divida a las manzanas de superficie igual o mayor a 1 ha, en dos sub manzanas homogéneas en superficie, de modo que no se generen vías de retorno o de servidumbre al momento de subdividir los predios, esta es una condición clave para dar paso a la fragmentación predial y se debe a la morfología actual de la ciudad de Pablo Sexto. Dicha vía se incorporará a la trama urbana actual y su sección será de 12 metros, en donde la calzada tendrá un ancho de 7 metros y las aceras 2,5 metros a cada lado.

e) Esta reconfiguración de la morfología urbana se realizará en consideración de las disposiciones de los Art. 54, hasta el 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial).

Artículo 59.- En los programas de vivienda diseñados por el MIDUVI, se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico con tamaños de lotes inferiores a los mínimos establecidos en la presente Ordenanza, los únicos casos permisibles de mayor fraccionamiento del suelo. Para ello se observarán obligatoriamente las siguientes disposiciones:

a) Que esté exclusivamente dentro del suelo urbano de la cabecera cantonal, en el suelo urbano de la comunidad El Rosario y en los Polígonos de Intervención Territorial de *Asentamientos Humanos Concentrados en Suelo Rural*.

b) Mantener en los nuevos lotes todas las características de ocupación y aprovechamiento establecidas en los Anexos Nº 2, 3 y 4 a excepción del COS y la densidad poblacional, es decir: tipología de implantación, retiros, número máximo de pisos y usos principal, complementario, restringido y prohibido.

c) El COS máximo será del 70%.

d) Exclusivamente en este caso se permitirá fraccionamientos inferiores a 200 metros cuadrados.

e) La apertura de una vía local paralela a las vías principales que divida a las manzanas de 1ha en dos sub manzanas homogéneas en superficie, de modo que no se generen vías de retorno o de servidumbre al momento de subdividir los predios, esta es una condición clave para dar paso a la fragmentación predial y se debe a la morfología actual de la ciudad de Pablo Sexto. Dicha vía se incorporará a la trama urbana actual y su sección será de 12 metros, en donde la calzada tendrá un ancho de 7 metros y las aceras 2,5 metros a cada lado.

f) Esta reconfiguración de la morfología urbana se realizará en consideración de las disposiciones de los Art. 54, hasta el 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura Predial).

g) Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.

Artículo 60.- En todas las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a la vigencia de la presente Ordenanza y que se hallen ya construidas o en proceso de construcción, regirán las características de ocupación del suelo con las cuales fueron aprobadas dichas actuaciones urbanísticas. Iguales tratamientos tendrán las urbanizaciones aprobadas hasta un año antes de la vigencia de esta Ordenanza y que todavía no se han construido.

Artículo 61.- En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Polígono de Intervención Territorial Urbano y que consta en los Anexos Nº. 2 y 3 de la presente Ordenanza, referidos a lote mínimo o frente mínimo, se podrá bajo la supervisión del Departamento de Planificación, realizar un proyecto conjunto con el predio

colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. De conformidad a los Art. 54 hasta 59 de la LOOTUGS, (Instrumento para intervenir la morfología urbana y la estructura predial). En este caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

Artículo 62.- En los predios con pendientes superiores al 30% en los que, por su topografía se clasifiquen como lotes elevados, escarpados o irregulares, se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará a la Dirección de Planificación Municipal la respectiva autorización. Para ello será necesario el siguiente procedimiento:

a) Debido a las características históricas y patrimoniales del cantón Pablo Sexto es necesario que la Dirección de Planificación Municipal, junto con expertos municipales en patrimonio, corroboren que dicha topografía elevada o escarpada, no corresponde a las tolas configuradas por los pobladores prehispánicos, y que, según estudios del Instituto de Patrimonio y Cultura, están dispersas en el territorio del cantón Pablo Sexto. En el caso de corresponder a una de estas formaciones arqueológicas, no podrá permitirse tal movimiento de tierras y deberán ser inventariadas para su protección o implementación de proyectos turísticos.

b) Acompañar a la solicitud un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio natural.

Artículo 63.- Únicamente en los Polígonos de Intervención Urbanos se permite la ocupación del 50% de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas.

Artículo 64.- Para el caso de los Polígonos de Intervención Territorial Rurales no se permitirá la construcción de subsuelos.

Artículo 65.- Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 0.5 metros de altura y tener una altura máxima de 3 metros, pudiendo incorporar elementos vegetales propios de la zona como parte del cerramiento.

Artículo 66.- Para los Polígonos de Intervención Territorial que no permiten el uso de suelo vivienda, los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes y obligatoriamente incorporar elementos vegetales propios de la zona.

Artículo 67.- En el caso de predios urbanos y rurales con frente a caminos

vecinales o senderos existentes que no cuenten con la planificación aprobada por parte del Departamento de Planificación, al retiro establecido en el Anexos N° 2 de la presente Ordenanza, se deberá aumentar una reserva de suelo de 5 metros para facilitar la construcción de la vía futura.

Artículo 68.- El diseño y emplazamiento de edificaciones en suelo rural, deberá integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos del paisaje natural. Además, al menos el 50% de su construcción ha de usar materiales visibles en fachadas como piedra, ladrillo, madera, caña guadua o tierra, de modo que se integre con el medio natural en el que se implanten.

Artículo 69.- Anillo Vial: De manera general, en el anillo vial del cantón, el derecho de vía se extenderá a quince metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo, para la construcción de vivienda, observarse un retiro adicional de 10 metros. Esto estará en concordancia de lo señalado en el Anexo 4 de la presente ordenanza.

Artículo 7 0 .- Para el caso particular de la vía que conecta la cabecera cantonal de Pablo Sexto con la comunidad del Rosario, el retiro correspondiente al derecho de vía será de 20 metros, medidos desde el eje de la vía hacia cada uno de los costados, distancia a partir de la cual podrá levantarse únicamente el cerramiento; debiendo, para la construcción de vivienda, observarse un retiro adicional de 10 metros.

Artículo 71.- Para la aprobación de las subdivisiones en los Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural, en donde se permita la vivienda como uso principal y/o compatible, estas deberán cumplir con lo establecido en el Anexo N° 4; además, deberán tener frente a una vía o sendero de un ancho mínimo de 6 metros.

En caso de predios o terrenos que no tienen frente a vías o senderos, podrán subdividirse siempre y cuando el interesado proponga y asuma la planificación de una vía de mínimo 6 metros de ancho debidamente enlazada a la red existente y que no suponga la generación de alteraciones sustanciales al medio físico natural y tampoco conflictos a la estructuración de la red vial del cantón. Para el efecto el interesado presentará el proyecto respectivo, llegando de ser necesario a acuerdos con los propietarios de los predios colindantes.

Articulo 72.- El número máximo de edificaciones permitidas en un mismo predio urbano dependerá del cumplimiento de las características de ocupación

establecidas en el anexo 2 de la presente ordenanza.

Artículo 73.- En los Polígonos de Intervención Territorial Rurales se podrán construir edificaciones para vivienda y para otros usos complementarios a las actividades agrícolas y pecuarias, tales edificaciones se emplazarán con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y de máximo dos pisos (exceptuando el retiro frontal). Esto conforme a los establecido en el Anexo N° 4 de la presente Ordenanza.

El número máximo de viviendas permitidos por lote rural será uno.

Artículo 74.- Todos los usos en suelo rural resultantes de actuaciones antrópicas sobre el medio físico, incluyendo actividades agropecuarias, de turismo e industriales, podrán ser motivo de auditorías ambientales por parte de las entidades municipales pertinentes, sin perjuicio de que los responsables de los usos que afectan al ambiente, se acojan a la auditoría prevista de forma voluntaria.

Artículo 75.- Documentos para la obtención del certificado de uso de suelo. - Toda persona natural o jurídica que desee solicitar el certificado de uso de suelo en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación, adjuntando los siguientes documentos:

1.- Contrato de arrendamiento en el caso de que la actividad no se realice en establecimiento propio.
2.- Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del propietario del predio o representante legal.
3.- Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del solicitante.
4.- Certificado de no adeudar al GAD Municipal del solicitante y del propietario del predio.
5.- Copia del RUC.
6.- Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
7.-Comprobante de Pago del 1% de un salario básico unificado, correspondiente a la Tasa por el Servicio Administrativo.
8.-Formulario de solicitud de certificado de uso de suelo.

TÍTULO V. TRAMITES Y APROBACIONES MUNICIPALES

CAPITULO I: LICENCIA URBANA, RURAL, APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN MAYOR.

SECCIÓN I: APROBACIÓN DE LICENCIAS Y PLANOS

Artículo 76.- Construcción Mayor. - Se considerará construcción mayor a aquella que se realiza sobre un área superior a los veinte metros cuadrados.

Artículo 77.- Registro de profesionales en el GAD Municipal de Pablo Sexto. - Todo profesional que intervenga en la elaboración y/o construcción de proyectos arquitectónicos, parcelaciones y urbanizaciones particulares, deberán encontrarse registrados y habilitados en el Gad Municipal de Pablo Sexto; para su inscripción se requieren los siguientes documentos:

1.- Copia de Cedula y papeleta de votación
2.- Copia del Registro del SENESCYT
3.- Copia del título Notarizado.
4.- Correo electrónico activo.

Artículo 78.- Documentos para la obtención del informe de licencia urbana / rural. - Toda persona natural o jurídica que desee realizar una intervención de planificación, diseño y/o construcción arquitectónica o urbanística, en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la obtención de la Licencia Urbana / Rural, adjuntando los siguientes documentos:

1. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
2. Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del propietario o representante legal.
3. Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.
4. Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
5. Croquis de ubicación del predio, donde se detallen con claridad, las calles, caminos, ríos o quebradas que faciliten la ubicación del mismo.
6. Comprobante de Pago del 2% de un salario básico unificado, correspondiente a la Tasa por el Servicio Administrativo.
7. Poder Notarial o consular del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
8. Para el caso de urbanizaciones, certificado de disponibilidad de redes de agua potable y alcantarillado, emitido por la Dirección de obras Públicas.
9. Formulario de solicitud de licencia urbana.

Artículo 79.- Procedimiento para la obtención del informe de licencia urbana / rural. - Recibida la documentación, la Dirección de Planificación analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

1. Se realizará por parte del técnico de la dirección de planificación una inspección al terreno para determinar y colocar estacas de línea de fábrica.
2. Se analizarán las condiciones topográficas, retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, y otras de restricción o prohibición de

intervención necesarias para la realización del proyecto.

3. El informe se emitirá posterior a la cancelación de la tasa por Licencia Urbana / Rural.
4. El Informe de Licencia Urbana / Rural tendrá una vigencia de seis meses, a partir de su emisión. Este documento no autoriza la iniciación de ninguna clase de obra, construcción o intervención, ni tampoco se podrá utilizar en trámites legales en contra de terceros.
5. Cuando se solicite la licencia urbana para la construcción de edificaciones con el tipo de implantación adosada se realizará una inspección y se emitirá en la licencia urbana la ubicación del adosamiento en base a criterios paisajísticos y técnicos. Se procurará la vivienda pareada y se tomará de referencia la *figura 18 - características de la tipología pareada o adosada* del componente urbanístico del PUGS. La dirección de planificación podrá negar el adosamiento por condiciones de morfología de lote o por condicionantes paisajísticas debidamente justificadas quedando únicamente la posibilidad de la implantación aislada. El argumento de negación o aceptación del adosamiento se aclarará en el casillero de observaciones de la licencia urbana.
6. El término para la entrega de información es de 15 días.

Artículo 80. - Requisitos para la aprobación de planos. - Toda persona natural o jurídica que desee levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, deberá presentar en secretaría de la Dirección de Planificación la solicitud de aprobación, con su respectivo proyecto, dirigida al Director de Planificación, acompañado de los siguientes documentos:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación.
2. Certificado de no adeudar al Municipio.
3. Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
4. Copias de cédula de ciudadanía del propietario del predio y del proyectista.
5. Informe de Licencia Urbanística vigente.
6. Copia simple de la escritura del predio, inscrita en el registro de la propiedad.
7. Un Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
8. Un archivo digital en formato PDF y DWG, dos juegos de Planos físicos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Urbana / Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal;

Para toda ampliación vertical sobre el segundo piso, además de los requisitos contemplados en el presente artículo, debe presentar un informe estructural abalado por un Ingeniero Civil.

Para edificaciones de uso diferente al residencial los requisitos en este artículo se considerarán para aprobación de anteproyectos y se observarán bajo el mismo procedimiento para aprobación o rechazo de planos. Para su aprobación definitiva se adjuntarán los planos que requieran de instalaciones específicas aprobados por las instituciones correspondientes, en base y concordancia a las leyes que rigen la materia.

Artículo 81. - Forma de presentación de planos. - Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadernados en carpetas A4 de acuerdo a la norma INEN. Los planos se presentarán dibujados en escala de 1:50; los detalles constructivos en escala de 1:20; y otras escalas en casos especiales. El diseño arquitectónico contemplará plantas, elevaciones, cortes, detalles constructivos a las escalas indicadas, planos de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

Artículo 82. - Plantas. - La planta o plantas presentarán en forma legible todos los locales especificando su uso y deberán estar acotadas parcial y totalmente en todas sus partes principales e incorporados sus respectivos niveles.

Artículo 83. - Elevaciones. - Como elevación se considerará toda parte de un edificio con frente a la vía, espacio público, retiro frontal, retiro posterior y retiro lateral o patios principales interiores.

Las elevaciones de la edificación del proyecto deben ser completas, con las proporciones arquitectónicas que guarden relación con el entorno.

En caso de ampliaciones, modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, se presentarán planos del estado actual y de intervención.

Artículo 84. - Información referencial. - Todo proyecto deberá contener:

1. Ubicación georreferenciada del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación.
2. Un plano acotado de emplazamiento del proyecto que incluya la orientación del lote, la ubicación del proyecto en el lote, retiros, zonas construidas, zonas verdes y zona de afección si existiera, ancho de vía frente al lote.
3. Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere edificaciones que no van a demolerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se diferencien las unas de las otras.
4. Cuando consten en un proyecto edificaciones existentes que van a ser ampliadas con otras nuevas, en la planta respectiva se indicarán en forma precisa y notoria, tanto las partes existentes, como las nuevas.
5. Los edificios situados en línea de fábrica en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada (ochave) proporcional

al radio de ochave de la vereda que permita amplia visibilidad.

6. Cuando la construcción sea mayor a dos pisos o cuando el área total de construcción sea superior a 200 m2, se presentarán obligadamente los planos estructurales abalizados por un profesional de la Ingeniería Civil acompañados de la memoria técnica correspondiente.
7. Cuando el área total de construcción sea superior a 400 m2, además de los estudios estructurales, se requerirá de la presentación de diseños eléctricos e hidrosanitarios, abalados por el profesional competente de su área, y aprobados por las entidades pertinentes como EASSA, y la Dirección de Obras Públicas, respectivamente. Si la edificación es de uso público, se presentará además los estudios del sistema contra incendios aprobados por el cuerpo de Bomberos.

Artículo 85. - Cortes. - Deben presentarse dos cortes, uno longitudinal y otro transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes y que expliquen mejor los niveles de la edificación; uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas a escala 1:50.

Artículo 86.- Plano de cubiertas. - El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes.

Artículo 87.- Información complementaria. - En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

1. Simbología.
2. Numeración de los materiales a emplearse en la construcción (especificaciones técnicas).
3. Cuadro de áreas que incluirá clave catastral.
4. Diseño del cerramiento de la construcción aplicando lo establecido en la presente Ordenanza.
5. Plano del sistema / solución de aprovisionamiento de agua potable (tanque reservorio, toma de rio, etc.) y tratamiento de aguas residuales (fosa séptica, biodigestor, etc.) aprobado por la jefatura de agua potable y alcantarillado de la municipalidad.

Artículo 88. – Formato de la tarjeta. - Todo proyecto tendrá una tarjeta o cajetín bajo norma INEN con los siguientes datos:

1.- Nombre del proyecto
2.- Nombre, número de cédula y firma del propietario.
3.- Nombre, número registro profesional municipal y firma del arquitecto proyectista.
4.- Nombre, número registro profesional municipal y firma del proyectista o especialista cuando sea el caso.

5.- Escala
6.- Número de lámina.
5.- Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
7- Espacio mínimo para sellos municipales 5 x 5 cm.
8.- Detalle del contenido de la lámina.

Artículo 89. - Procedimiento para la aprobación de planos. Recibida la documentación, el Técnico de la Dirección de Planificación analizará que los planos cumplan con la Ordenanza vigente y lo formulado en el Informe de Licencia Urbana / Rural.

Artículo 90.- Informe de la aprobación de planos.- El Técnico/a de Planificación, analizará los planos de los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza, y presentara su informe al Director de Planificación para su revisión y aprobación; previo a su despacho y emisión del Informe de la Aprobación de Planos, el solicitante cancelará el uno por mil correspondiente a la aprobación de planos sobre la base del valor determinado en el presupuesto referencial de la construcción que resultare de multiplicar el área total de construcción por el valor de $300,00 (costo promedio por metro cuadrado de construcción).

La aprobación de planos no implica autorización para construcción.

Artículo 91.- Rechazo de planos.- La Dirección de Planificación observará e informará con causas motivadas y fundamentadas en esta Ordenanza y en las leyes que rigen la materia, sobre los planos que no cumplen los requisitos, determinando las omisiones legales, deficiencias o defectos técnicos y otros semejantes de fondo y forma, y los rechazará de oficio; se devolverá los documentos al solicitante, previa suscripción del recibo para su rectificación o complementación, dejando copia para archivo en la Dirección de Planificación.

Artículo 92.- Término para la emisión de la resolución. - La Dirección de Planificación comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación o rechazo de los planos presentados en el término de quince (15) días, a partir de la fecha de recepción. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del alcalde, quien impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora injustificada. En los trámites que requieran un tratamiento especial, se hará uso de un término máximo de treinta (30) días.

Artículo 93.- Permiso de construcción. - El Informe de Permiso de Construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento se requerirá los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación
2. Certificado de no adeudar al Municipio.

3. Informe de Licencia Urbana / Rural vigente.
4. Informe de la Aprobación de Planos vigente.
5. Comprobante del pago de la tasa administrativa.
6. Formulario del INEC debidamente llenado y firmado por el profesional responsable.
7. Planos aprobados.
8. Formulario del permiso de construcción suscrito por el propietario y el Director Técnico de la Obra (Ingeniero Civil o Arquitecto). Dicho formulario será entregado en secretaria de la Dirección de Planificación.
9. Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.

Previo a su despacho y emisión de Permiso de Construcción el solicitante cancelará la tasa equivalente al 1 por mil del presupuesto referencial de la construcción que resultare de multiplicar el área total de construcción por el valor de $300,00.

El de Permiso de Construcción tendrá una vigencia de un año, a partir de su emisión. De acuerdo al tamaño y dimensión de la edificación, se exigirá los permisos ambientales del caso, que pueden ir desde un informe técnico de la Unidad de Gestión Ambiental, fichas de intersección hasta licencias ambientales emitidas por la institución competente. Este documento no se utilizará en trámites legales en contra de terceros.

Artículo 94.- Deberes y responsabilidades de la dirección técnica del proyecto. - El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción, durante la ejecución del proyecto, deberá:

a) Mantener en el sitio de la obra los documentos que autorizan su construcción.
b) Para edificaciones de uso diferente al residencial mantendrá un libro de monitoreo ambiental.
c) Dirigir la construcción de la obra de acuerdo a los planos aprobados.
d) Aprobar los cambios sustanciales a los planos aprobados.
e) No permitir la acumulación de escombros en la vía pública, los cuales serán depositados en la escombrera municipal.
f) Reparar daños a la vía pública causados por la ejecución de la obra.
g) Colocar señalización para evitar lesiones personales a terceros.
h) Los proyectistas que contraten los cálculos, estudios, dictámenes o informes de otros profesionales, serán directamente responsables de los daños que puedan derivarse de su insuficiencia, incorrección o inexactitud, sin perjuicio de la repetición que pudieran ejercer contra sus autores.
i) El director responsable de obra responderá directamente de los daños materiales causados en el edificio por vicios ocultos o defectos derivados

de la impericia, falta de capacidad profesional o técnica, negligencia o incumplimiento de las obligaciones atribuidas a las demás personas naturales o jurídicas que de él dependan.

j) Será responsabilidad del Director Técnico y propietario de la construcción sobre los daños que causaren a las edificaciones colindantes.

Artículo 95.- Renovación del permiso de construcción. - Caducado el permiso de Construcción el interesado deberá solicitar la renovación correspondiente, presentando para su otorgamiento:

1. Solicitud dirigida al Director de Planificación
2. Copia del documento caducado.
3. Certificado de no adeudar al Municipio.
4. Copia de Informe de Licencia Urbana / Rural.
5. Copia de Informe de la Aprobación de Planos.
6. Comprobante del pago de la tasa administrativa.
7. Copia de los planos aprobados.

Previo a su despacho y emisión de la Renovación del Permiso de Construcción el solicitante cancelará el 0.5 por mil del presupuesto referencial de la construcción correspondiente a la renovación del permiso de construcción

SECCIÓN II: APROBACIÓN DE PLANOS Y PERMISOS DE OBRAS MENORES

Artículo 96.- Para obra menor. - Se considerará obra menor a aquella que se realiza en un área que máximo llegue hasta los veinte metros cuadrados.

Artículo 97.- Permiso para obra menor. - Toda persona natural o jurídica que desee el permiso para obras menores en el área cantonal, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación y solicitarlo, adjuntando los siguientes documentos:

a) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
b) Copia de la cédula de identidad del propietario y certificado de votación.
c) Copia de la escritura debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.

d) Certificado de no adeudar al GAD Municipal.
e) Comprobante de Pago de la Tasa por el Servicio Administrativo correspondiente al 7% de un salario básico unificado.
f) Poder Notarial del Peticionario en caso de actuar a nombre de un tercero.
g) Licencia Urbanística (si aplica).

Para este tipo de intervenciones no será obligatoria la obtención de una línea de fábrica salvo los casos de: construcción de cerramiento, edificación menor y desbanques/rellenos mayores a los establecidos en esta norma. Así también, toda obra de intervención en edificaciones y bienes inmuebles patrimoniales deberán contar con licencia urbanística, y de ser el caso se calificará como construcción mayor o menor o se negará el proceso, conforme a análisis técnico del departamento de planificación.

Artículo 98.- Obras menores. - Se considerarán como obras menores las siguientes:

a) Pintura de interiores o exteriores.
b) Arreglos de cubierta (no incluye el levantamiento del nivel de la cubierta).
c) Construcción o intervenciones en el cerramiento.
d) Intervenciones en interiores en paredes no estructurales.
e) Reparaciones internas o externas que no afecten la estructura.
f) Mejoramiento con material de relleno mayor a 100 m^3 o un desbanque mayor a 30m^3.
g) La construcción por una sola vez en el predio en un área no mayor a 20m^2 y esta se considerará como edificación menor.

Se considerará construcción provisional a toda construcción de hasta 20 m^2 realizada en madera no cepillada como: tabla perfilada sin pintar, guadúa y/o pambil y tenga como techo: hojas de palma, zinc y/o paja y su piso no tenga fundiciones y que respete los retiros. Para lo cual no se solicitará permiso alguno.

SECCIÓN III: DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 99.- Modificación de planos. - Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable a la Dirección de la Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud, los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que, de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho

exceso.

Artículo 100.- Archivo de expedientes. – La Dirección de Planificación mantendrá un archivo general de expedientes con todos los procesos para la aprobación de proyectos, sobre cuya base efectuará las verificaciones que sean menester.

Artículo 101.- Pago de indemnizaciones. - Cuando se establezca en el Informe de Licencia Urbana / Rural sobre afectaciones al predio, el alcalde autorizará la indemnización del valor correspondiente de acuerdo con la ley, previo informe del Jefe de Avalúos y Catastros.

Artículo 102.- Aprobación de planos para construcciones en área rural. - Para el caso de aprobación de planos para construcciones en el área rural, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presenta Ordenanza y detallados en el Anexo N.º 4 de la misma, para cada uno de los polígonos de intervención. En ningún caso se procederá al cambio de uso de suelo o al incumplimiento de las características de ocupación establecidas en el Anexo N.º 4.

En caso de que el predio no se halle comprendido en el área de cobertura de los sistemas de agua y saneamiento que operan en dichos polígonos; el interesado deberá proponer y asumir la construcción de su propio sistema de abastecimiento de agua potable o tratada, y del tratamiento de aguas residuales para la vivienda que se pretende construir. Los diagramas y diseños que deberán ser aprobados por el Departamento Obras Públicas, previo a la aprobación de los planos de la vivienda por pare de la Dirección de Planificación.

SECCIÓN IV: PERMISOS PARA REALIZAR ADECUACIONES EN LA INFRAESTRUCTURA DE LAS CASAS

Artículo 103.- Finalidad de los permisos. - La construcción, reforma y readecuación en edificios públicos y privados, solo podrán iniciarse previa emisión del documento que ordena el uso del suelo, otorgado por la Dirección de Planificación.

Artículo 104.- Cerramientos provisionales. - Los propietarios de terrenos ubicados dentro del área urbana consolidada estarán obligados a cerrarlos provisionalmente y deberá seguir el lineamiento determinado por el Informe de Licencia Urbana / Rural.

Artículo 105.- Restricción de las obras voladizas. - Los edificios que se encuentren dentro del perímetro urbano no podrán tener ninguna obra voladiza que atraviese el plano vertical de la correspondiente línea de fábrica, ocupando espacio aéreo, en aceras, en vías, en plazas, avenidas, paseos y más sitios de circulación, salvo las excepciones que se puntualizan en el artículo siguiente.

Artículo 106.- Excepciones para obras voladizas. - Las obras voladizas que por excepción se construyeran rebasando la línea de fábrica y ocupando espacio aéreo, se sujetarán a criterios técnicos del Técnico/a de la Dirección de Planificación, para garantizar la armonía del conjunto urbanístico preexistente, observando necesariamente las siguientes regulaciones:

a) Se aplicará esta excepción exclusivamente a los Polígonos de Intervención Territorial en al suelo urbano consolidado.

b) El volado nunca estará a menor altura de tres metros desde el suelo.

c) En los pisos altos se podrá utilizar el volado, mismo que no podrá rebasar el plano vertical con una longitud igual o inferior a un metro.

d) Los volados deberán retirarse como mínimo 1 metro del predio colindante.

e) Estas regulaciones serán válidas únicamente para las edificaciones que no dispongan de retiros.

Artículo 107.- Edificaciones destinadas a alojamiento temporal. - Las edificaciones destinadas a alojamiento temporal, tales como hoteles, residenciales, hostales y pensiones, deben cumplir con los requisitos y normas técnicas determinadas por la Dirección de Planificación, en concordancia con las normas nacionales dictadas para el efecto.

Artículo 108.- Disposición sobre fachadas. - La Dirección de Planificación podrá disponer que los propietarios de las edificaciones que se encuentran sin un mantenimiento adecuado procedan adecentarlas y/o pintarlas en toda su fachada frontal, con el fin de evitar el deterioro del ornato, este objetivo tiene la finalidad de promover el embellecimiento del centro cantonal.

Artículo 109.-Arreglo de fachadas. - El arreglo y pintado de las fachadas frontales de las edificaciones en el área urbana mantendrán los colores tradicionales de la arquitectura vernácula del Cantón.

Artículo 110.- Restricciones de pintura. - Las fachadas en cuyo revestimiento se haya utilizado piedra, baldosa, azulejo, o cualquier otro material que en su constitución tenga pigmento o color, de ninguna manera podrán ser pintadas, sino simplemente abrillantadas o limpiadas.

SECCIÓN V: ESPACIO PÚBLICO

Artículo 111.- Construcción y mantenimiento de aceras. - El propietario de un inmueble, tiene la obligación de construir, mantener y reparar las aceras que queden frente a su propiedad, acatando las normas constructivas que señalaren para el efecto. El propietario será responsable de la reparación de las aceras ubicadas al frente de su propiedad que queden afectadas por el acceso de

vehículos pesados, acumulación de materiales de construcción y toda actividad que resultare en el deterioro acera. El incumplimiento de esta disposición en un plazo de 15 días contados desde su notificación al propietario será sancionado. En el caso de incumplimiento de esta disposición, será la municipalidad a través de la Dirección de Obras quien realice la reparación a costa del propietario quien deberá cancelar el valor de la obra realizada con un recargo del 30% de su valor calculado por la Dirección de Obras, el valor será cancelado en tesorería municipal en un plazo de 30 días, después de lo cual se procederá conforme a la Ordenanza de Coactivas.

Artículo 112.- Cuidado y mantenimiento de arbolado en acera -Queda terminantemente prohibido la mutilación del árbol y/o arbusto, las malas podas o cualquier acto vandálico que atente contra la vida y el correcto desarrollo de la vegetación en acera. Para incentivar este cuidado el GAD Municipal, a través de las entidades pertinentes, puede hacer un reconocimiento público a los propietarios que lleven un correcto cumplimiento de esta responsabilidad, con el afán de incentivar a la ciudadanía en dicho cumplimiento.

Artículo 113.- Permiso para ocupación de aceras. - Ninguna persona podrá realizar obra alguna en las aceras ni en las vías de la ciudad sin el permiso de la Dirección de Planificación. Queda terminantemente prohibido usar la acera para colocar letreros, anuncios o parlantes que disminuyan el espacio de circulación de los peatones. Además, queda terminantemente prohibida la construcción de rampas, exceptuándose los siguientes casos:

a) En vías que posean área verde frente a predios particulares, sus propietarios deberán dejar una huella de acceso al garaje por cada unidad catastral, respetando completamente toda la zona de jardines, áreas verdes y/o arbolado en acera.

b) Cuando la altura de la acera sea hasta de veinte (20) centímetros, en el filo del bordillo podrá realizarse un chaflán a cuarenta y cinco (45) grados, de hasta quine (15) centímetros de altura, a fin de rebajar y facilitar el ingreso vehicular, sin perder el bordillo que quedará de 5 cm de altura.

c) Si la altura de la acera sobrepasa los veinte (20) centímetros, el usuario que desea ingresar los vehículos a su residencia deberá elaborar rampas móviles que permitan transportarlas en el momento de uso.

d) Para facilitar el uso de las aceras por parte de las personas con discapacidad, éstas deberán ser construidas en aceras, de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo de la presente Ordenanza.

Artículo 114.- Estacionamiento en aceras u otros espacios públicos. – Queda terminantemente prohibido estacionar vehículos o motocicletas en las

aceras, plazas, parques, parterres, ciclovías u otros espacios públicos que estén destinados a la circulación peatonal. Estos actos no podrán ser tolerados en ningún caso, ya sea que el uso de este espacio sea temporal o permanente, deberá ser sancionado de acuerdo a lo que determina la ordenanza de tránsito.

En predios cuya actividad productiva (comercios o servicios) incluye estacionamientos en los retiros frontales, el propietario del predio deberá garantizar el dimensionamiento adecuado para evitar que los vehículos o motocicletas usen parte de las aceras como estacionamiento.

Artículo 115.- Direccionalidad de las vías. – La direccionalidad de las vías será detallada en el respectivo Plan de Movilidad donde se sustente el funcionamiento del circuito completo de direccionalidad de la ciudad.

Artículo 116.- Nomenclatura de vías. - Se respetarán los nombres asignados a las vías por ordenanzas o resoluciones. A través del Concejo Cantonal, cualquier persona o institución, podrá sugerir al GAD Municipal para nomenclatura de una vía de la ciudad el nombre de una persona ilustre fallecida, acompañado de su biografía.

Artículo 117.- Numeración de edificios y construcciones. - Para la numeración de edificaciones se adoptará el sistema HECTOMETRAL. Los primeros dígitos indicarán el número de la manzana en la cual se encuentra ubicado el predio; los dos últimos, la distancia que existen desde la puerta de la calle hasta la esquina de la manzana según la dirección de la enumeración de vías de acuerdo a la norma INEN. Si una manzana tuviere más de cien metros, los primeros dígitos variarán cada vez que esta medida se repita.

Artículo 118.- Numeración en pares e impares. - Siguiendo la dirección de las vías, según la numeración, los pares se colocarán a la derecha y a la izquierda los impares, sobre el dintel de cada puerta.

Artículo 119.- Obligación de conservación de placas. -Los propietarios de las edificaciones están obligados a conservar limpias las placas de numeración, y a reponerlas, por su cuenta, cada vez que se destruyan o desaparezcan.

SECCIÓN VI: FRACCIONAMIENTO DE SUELO

Artículo 120.- Concepto de fraccionamiento. - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural según el Art 470 del COOTAD, a la división de un terreno en dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto.

La urbanización (o lotización), es la división de un terreno mayor a diez lotes o su

equivalente en metros cuadrados, en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el caso de régimen de la propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularan mediante esta Ordenanza y lo establecido en los Anexo Nº 2, 3 y 4.

Artículo 121.- Concepto de reestructuración parcelaria. - Se entenderá por restructuración parcelaria a un nuevo trazado de parcelaciones cuya morfología actual no permite el buen aprovechamiento del suelo, y que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

1.- Regular la configuración de los lotes; y,

2.- Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana;

El GAD Municipal se reserva el derecho de declarar predios sujetos a reestructuración parcelaria en los casos que ameriten según lo determinado por el Departamento de Planificación Territorial, pudiendo aplicarse los establecido en los Artículos 54 a 59 de la LOOTUGS (Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial). En base a los mismos artículos de la LOOTUGS, los propietarios particulares podrán plantear reestructuraciones parcelarias, para ello se seguirá el mismo procedimiento para la obtención de los permisos pertinentes expuestos en la presente Ordenanza. Bajo ningún concepto la Jefatura de Avalúos y Catastros, así como el Registrador de la Propiedad, podrán registrar cambios de nombre, transferencias de dominio, registros, etc. sin cumplir con lo establecido.

Artículo 122.- Fraccionamiento o subdivisión rural. - Considérese fraccionamiento rural el que afecta a terrenos ubicados en suelo clasificado como tal en el PUGS, los cuales está destinados a la protección, el aprovechamiento productivo o extractivo o al aprovechamiento de la futura expansión urbana.

De acuerdo al numeral 4 del artículo 19, de la LOOTUGS en el suelo rural de protección se encuentra restringido el fraccionamiento, es decir que se puede permitir bajo determinados condicionamientos.

Todos los fraccionamientos adicionales en suelo rural se regirán a lo establecido en el Anexo N° 4 de la presente Ordenanza.

Los requisitos para el fraccionamiento son:

a) Solicitud Dirigida al alcalde.

b) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y profesional responsable.

c) Certificado de no afectación otorgado por la Empresa Eléctrica.

d) En el caso de los predios cercanos a las áreas de protección del Parque Nacional Sangay y Tuna Karama, la Dirección de Planificación solicitará un certificado del Ministerio del Ambiente de que el predio no se encuentra en estas áreas protegidas.

e) Certificado de no adeudar al Municipio.

f) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.

g) Comprobante del pago de la tasa administrativa (4 por mil del avalúo catastral).

h) Informe de Licencia Rural vigente.

i) Copia de escritura del predio, debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.

j) Un archivo digital en formato PDF y DWG, dos planos físicos que deberán contener las características de ocupación del suelo de acuerdo con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Rural, con la respectiva firma de responsabilidad de un arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal. Los planos se presentarán en formato A3 o superior; y deberá presentarse con la documentación en carpetas, encuadernadas o anilladas y deben contener el levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur, ubicación, el plano de subdivisión, cuadro de áreas e informe de Linderación.

k) Para particiones judiciales o extrajudiciales por defunción certificados de defunción de los causantes y copia de cédulas de herederos.

l) Para particiones judiciales Informe con dictamen favorable del Concejo Municipal que se ha citado con la demanda a la Municipalidad.

m) Certificado emitido por la unidad de gestión de riesgos de la municipalidad que el terreno no se encuentra en zona de riesgo.

n) Certificado de gravamen (con dimensiones y áreas actualizadas).

Artículo 123.- Los responsables de realizar urbanizaciones y fraccionamientos de predios en suelo urbano. - El Urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, dichas áreas deberán ser entregadas por una sola vez en forma de cesión gratuita y obligatoria al GAD Municipal y serán consideradas como bienes de dominio y uso público.

Artículo 124.- Requisitos para la aprobación de proyectos de urbanización

en suelo urbano- Para la aprobación de planos de proyectos de urbanizaciones el interesado presentará en la secretaría general en una carpeta que contenga los siguientes documentos:

a) Solicitud dirigida al alcalde.

b) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y profesional responsable (verificar qué perfiles profesiones están habilitados para aprobar subdivisiones etc.).

c) Certificado de factibilidad de agua potable y alcantarillado, otorgado por la Dirección de Obras y Servicios Públicos.

d) Certificado de no afectación otorgado por la Empresa Eléctrica.

e) Certificado de no adeudar al Municipio.

f) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.

g) Comprobante del pago de la tasa administrativa (4 por mil del avalúo catastral).

h) Informe de Licencia Urbana vigente.

i) Copia de escritura del predio, debidamente inscrita en la Registraduría de la Propiedad.

j) Un archivo digital en PDF y DWG y dos de planos físicos que deberán contener las características de ocupación del suelo de acuerdo con las regulaciones exigidas en la presente Ordenanza y con lo determinado en el Informe de Licencia Urbana, con la respectiva firma de responsabilidad de un Arquitecto, registrado para el efecto en el GAD Municipal. Los planos se presentarán en formato A3 o superior; y deberá presentarse con la documentación en carpetas, encuadernadas o anilladas y deben contener el levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur, ubicación, el plano urbanístico (vías, retiros, etc.), cuadro de áreas (verdes y comunales) e informe de Linderación.

k) Para particiones judiciales o extrajudiciales certificados de defunción de los causantes y copia de cédulas de herederos.

l) Para particiones judiciales Informe con dictamen favorable del Concejo Municipal que se ha citado con la demanda a la Municipalidad.

m) Certificado emitido por la unidad de gestión de riesgos de la municipalidad que el terreno no se encuentra en zona de riesgo.

n) Certificado de gravamen (con dimensiones y áreas actualizadas).

Desde el anteproyecto, la presentación y aprobación de estudios, hasta la entrega de las obras de infraestructura, pueden existir variaciones de área, linderos,

dimensiones, etc., que por fuerza mayor se fueron cambiando en el proceso, dichos cambios deben ser informados a la Dirección de Planificación y en ningún caso podrán violar lo establecido en la presente Ordenanza y sus Anexos 2, 3 y 4.

Artículo 125.- Informe técnico previo al dictamen. - La documentación recibida se remitirá a la Dirección de Planificación para que presente su informe técnico en el término de veinte (20) días. En caso de ser favorable, será comunicada al interesado para que presente los estudios complementarios. Caso contrario, se devolverá la documentación al proyectista a fin de que se realice las rectificaciones pertinentes.

Artículo 126.- Presentación de informes técnicos definitivos. - Autorizado el propietario para que presente los estudios complementarios, se concederá un plazo máximo de 180 días para que presente en la Dirección de Planificación el proyecto definitivo, que comprenderá el proyecto urbano arquitectónico (si es del caso con los cambios realizados en el predio; medidas, linderos, áreas, etc.), proyectos de vías, agua potable, alcantarillado sanitario, energía eléctrica, certificado o licencia ambiental, en concordancia con el plan de contingencias de riesgos, debidamente aprobados, tanto por la Dirección de Obras Públicas como por la Empresa Eléctrica, y organismos competentes ; caso contrario, de no presentar en el plazo establecido, se deberá solicitar una nueva autorización bajo la responsabilidad del propietario del proyecto. Analizado el proyecto en conjunto, la instancia competente emitirá su informe al Concejo Municipal para su aprobación definitiva, y posterior emisión de las tasas correspondientes que el usuario deberá cancelar.

Artículo 127.- Requisitos para la obtención del permiso de construcción de obras de infraestructura de urbanizaciones y fraccionamientos. - El Permiso de Construcción de obras de infraestructura será otorgado por la Dirección de Obras Públicas, para lo cual el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

a) Certificado de no adeudar al Municipio.

b) Solicitud dirigida al Director de Obras y Servicios Públicos,

c) Contrato de construcción y/o Dirección Técnica entre el profesional y el propietario profesional, debidamente legalizado, ante una notaría

d) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.

e) Comprobante del pago de la tasa administrativa (1 por mil del costo total de la obra).

f) Informe de Licencia Urbana / Rural vigente.

g) Formulario de Permiso de Construcción suscrito por el profesional constructor del proyecto.

h) Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario y del constructor o representante legal y/o Director Técnico.

i) Cronograma de ejecución de obras.

j) Presupuesto referencial de las obras de infraestructura.

Con esta documentación la Dirección de Obras Públicas despachará el Permiso de Construcción de Obras de Infraestructura de urbanizaciones o divisiones, fraccionamientos o subdivisiones emitiendo el valor de tasa por este concepto que deberá ser cancelada por el usuario.

La Dirección de Obras Públicas velara y supervisara la ejecución de las obras de infraestructura, emitiendo un informe final al alcalde, la Dirección de Planificación, Dirección Financiera, Asesoría Jurídica para los trámites pertinentes.

El profesional responsable de la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar al Director de Obras Públicas durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

a) Fecha de inicio de los trabajos.

b) Fecha de Culminación de los trabajos

c) Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del presupuesto.

d) De ser necesario cambios que superen el 5% del monto del presupuesto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación por parte de la Dirección de Planificación.

Artículo 128.- Cumplimiento indispensable de obras para urbanizaciones. - Los propietarios que deseen urbanizar sus predios dentro del perímetro urbano cantonal, estarán obligados a dotarlos de lo siguiente:

a) Calles compactadas, afirmadas y lastradas.

b) Alcantarillado o sistema sanitario.

c) Electrificación; soterramiento y adosamiento de redes eléctricas o medios alternativos de energía (paneles solares, etc.)

d) Agua potable o sistema de abastecimiento de agua apta para el consumo humano.

e) Área Comunitaria.

f) Espacios verdes.

g) Aceras y Bordillos

h) Sumideros de calzada

i) Todas las redes de infraestructura, por las que atravesarán las diversas líneas de conducción de energía eléctrica, telefonía, tv cable, fibra óptica, Internet, gas y otros; deberán ser subterráneas.

j) Los lotes deberán quedar aterrazados, con accesos directos y habilitados para edificar.

Las obras de infraestructura contempladas en esta ordenanza deberán ser dotadas por el urbanizador en todas las vías existentes o proyectadas, incluidas las de planificación municipal.

Efectuada la apertura de las calles, se ejecutarán de inmediato las obras de infraestructura necesarias para evitar la erosión del terreno. A partir de la fecha de apertura de calles, debidamente autorizado por el departamento de Obras Públicas, el propietario o responsable de la urbanización tendrá el plazo máximo de 12 meses para concluir los trabajos.

No se concederá permiso para la venta de lotes ni se permitirá la construcción de edificios en tanto no tengan servicios e infraestructura.

Una vez ejecutadas las obras del caso, con sus respectivas actas entregas recepción, se procederá a notificar a la Jefatura de Avalúos y Catastros**,** para que realice el ingreso de los nuevos predios y emita las claves catastrales con su certificación de avalúos y catastros, así como a través de la Dirección Financiera y Tesorería**,** quienes podrán cobrar la respectiva plusvalía y/ o alcabala sobre la propiedad fraccionada. Una vez realizados los tramites dentro del GAD Municipal, podrán celebrar transferencias de dominio, cambios de nombre, e iniciar los trámites en Notarias y en el Registro de la Propiedad.

La Jefatura de Avalúos y Catastros, así como el Registro de la Propiedad no podrá realizar trámites de ingreso, registró, etc. mientras no cumpla con lo establecido en los artículos anteriores, la nulidad de trámites procede, si se diera el caso de comprobación del trámite irregular, sin perjuicio de reclamo por los interesados.

Artículo 129.- Áreas verdes, comunitarias y vías

En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización se entregará el quince por ciento (15%) del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar, este porcentaje corresponderá a

áreas verdes y equipamiento comunitario de acuerdo con lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes el cincuenta por ciento (50%) de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. Art. 424 del COOTAD.

De acuerdo al Art. 28, literal d) de la LOOTUGS, no se podrán incluir dentro de las áreas verdes de cesión fajas de protección de ríos, y quebradas.

La entrega de áreas verdes, espacios comunitarias y vías no excederá el treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad, exigirá su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje en 15%.

En las áreas consolidadas los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca la Ley.

Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales indicados en este artículo y en caso de no ser suficiente, la Comisión de Planificación y presupuesto, solicitará al Concejo, por medio del alcalde la expropiación.

Artículo 130.- Potestad de partición administrativa. - Cuando por resolución del Concejo Municipal se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social en predios ubicados en el Cantón se procederá, tal como determina el artículo 486 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, en donde se establece que: 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 que determina el COOTAD en dicho artículo.

Artículo 131.- Prohibición de subdivisión de lotes. - Queda terminantemente prohibida la subdivisión de lotes de una urbanización, debido a que cumplen necesidades concretas, salvo para fines de orden social, así declarado por el Concejo Cantonal.

Artículo 132.- Calidad de terrenos a destinarse para equipamiento comunal. - No podrán ser destinadas para equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o zonas con pendientes superiores al 30%.

De preferencia se solicitará que las áreas comunales se encuentren ubicadas en sitios estratégicos (áreas densificadas- consolidadas) las cuales consoliden, generen o amplíen equipamientos comunales importantes, (parques, plazas, centros educativos, hospitalarios, etc.), en concordancia y articulados al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y al Plan de Uso y Gestión de Suelo**,** mientras que las áreas comunales, producto del fraccionamiento o subdivisión servirán para generar áreas verdes, que sirvan como: áreas de protección, bosques, parques, etc. los cuales ayuden a incrementar el índice verde urbano del cantón Pablo Sexto.

Artículo 133.- Control de las obras de urbanización. – Mientras dure la construcción, el GAD Municipal deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al GAD de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas para verificar incumplimientos.

La autoridad municipal competente podrá autorizar la ocupación de un inmueble destinado a vivienda siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

a) Contar con servicios de agua potable, energía eléctrica y alcantarillado o saneamiento e infraestructura vial en pleno ejercicio acorde a lo definido en la presente ordenanza.

b) Áreas comunales construidas y terminadas cuando se trate de edificios o conjuntos residenciales sujetos al régimen de propiedad horizontal.

El seguimiento y supervisión de todas las etapas estará a cargo de la Dirección de Obras Públicas Municipales a través de la Sección de Fiscalización. Una vez construidas las obras de urbanización, los proyectistas están obligados a entregar las obras ejecutadas al Municipio, dicha entrega se la realizará inicialmente mediante la suscripción de un acta de entrega - recepción provisional, y luego de transcurrido el periodo de funcionamiento satisfactorio de un año, se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción definitiva.

La comisión encargada de la recepción provisional y definitiva de las obras, estará integrada por el profesional responsable de la construcción, el Director de Obras Públicas, el Director de Planificación, y la Comisión de Planificación y Presupuesto. El plazo máximo para el trámite de recepción de las obras ejecutadas es de quince (15) días.

Artículo 134.- Recepción Provisional. - La recepción provisional se solicitará y substanciará en la Dirección de Obras Públicas Municipales, cumpliendo los siguientes requisitos:

a) Solicitud de recepción provisional de las obras de urbanización, dirigida al

Director de Obras y Servicios Públicos; y,

b) Un informe de conformidad de las obras eléctricas, otorgado por la institución respectiva.

Recibida la documentación el Director de Obras Públicas Municipales solicitará los informes de aceptación y conclusión de las obras de infraestructura, y finalmente se suscribirá el acta de entrega recepción provisional de las obras de urbanización.

Durante el lapso entre la suscripción del acta de entrega – recepción provisional y el de entrega definitiva, el constructor estará obligado a mantener y reparar los daños que se susciten en la infraestructura de la obra, sin perjuicio de que la Municipalidad pueda realizar tales reparaciones a costa del urbanizador.

Artículo 135.- Recepción definitiva. - Para el caso de la recepción definitiva se cumplirán con los mismos requisitos y se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior. A partir de la suscripción del acta de entrega recepción definitiva, la Municipalidad se responsabiliza a dar el mantenimiento y reparación de las obras de infraestructura recibidas.

Artículo 136.- Aprobación de Planimetrías para traspaso de dominio. – Para el proceso de aprobación de planimetrías para traspaso de dominio, se requieren los siguientes requisitos:

a) Solicitud al Director de Planificación
b) Copia de la cedula de identidad y certificado de votación del comprador y vendedor.
c) Certificado de no adeudar al GAD Municipal del comprador y vendedor.
d) Carta de pago del impuesto predial del año en curso.
e) Comprobante de Pago del 0.05Ctv. el metro cuadrado del predio.
f) 3 copias del levantamiento planimétrico en formato PDF y DWG debidamente legalizados. levantamiento topográfico georreferenciado en coordenadas UTM WGS84 Zona 17 Sur, ubicación, el plano de subdivisión, cuadro de áreas e informe de Linderación
g) Certificado de avaluó catastral.

SECCIÓN VII: ESPACIOS LIBRES

Artículo 137.- Áreas comunales. - En los nuevos barrios que proyectaren los

propietarios privados se dejará libre el área de terreno necesaria para la construcción de parques urbanos, parques infantiles, equipamientos urbanos necesarios según los estándares urbanísticos establecido en el PUGS. La Dirección de Planificación solicitará al Concejo por medio del alcalde la expropiación de las extensiones necesarias para este fin. En el presupuesto del Municipio se hará constar una partida adecuada para la adquisición de los terrenos requeridos para este tipo de obra pública.

Artículo 138.- Dotación de áreas verdes municipales. - El GAD Municipal siguiendo lo establecido en el PUGS y en los estándares urbanísticos detallados en la presente Ordenanza, procederá a la construcción de jardines y áreas verdes públicas de manera progresiva de modo que se cubran los déficits actuales.

SECCIÓN VII: FRANJAS DE PROTECCIÓN DE RÍOS, QUEBRADAS Y ESTEROS

Artículo 139.- Bienes de uso público. - De conformidad a lo establecido en el literal d) del Artículo 417 del COOTAD, previo a la obtención del Informe de Licencia Urbana / Rural de los predios contiguos a ríos, quebradas y esteros, la Dirección de Planificación determinará la extensión de las zonas de protección de conformidad con lo establecido en el PUGS y en la presente Ordenanza, considerando los siguientes aspectos:

a) En los márgenes de protección de ríos y quebradas en suelo rural del cantón se ha definido una franja de cien (100) metros de protección, medidos desde el margen del río y/o quebrada; siguiendo lo establecido en el Art. 64 de la Ley de Recursos Hídricos y Aprovechamiento del Agua.

b) Para el caso de los ríos El Rosario y Aserrío ubicados en el área urbana de la comunidad El Rosario se protege un margen de 12 metros medidos desde el margen de los ríos, ampliándose a 100 metros una vez está en suelo rural.

c) Para el caso del río Tunants ubicado en el área urbana de la cabecera cantonal se protege un margen de 12 metros medidos desde el margen del río, ampliándose a 100 metros una vez está en suelo rural.

d) Para el caso de riachuelos libres, canalizados, los canales de riego existentes o futuros la franja de protección será de tres (3) metros de lado y lado medidos desde el eje del mismo.

En estas áreas no se permitirá ningún tipo de edificación ni de asentamientos humanos. Los propietarios podrán utilizar dicha área en labores agropecuarias o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la construcción de edificaciones, la extracción de materiales, acumulación de desechos, que

contaminen la quebrada, río o laguna. Podrán determinarse de uso público, siempre y cuando no sean de propiedad privada.

El Municipio del cantón Pablo Sexto, cuando lo justifiquen las circunstancias, podrá declarar de utilidad pública con fines de expropiación, los bienes inmuebles directamente relacionados con las zonas de protección, que, por su importancia ecológica y natural, sólo podrán destinarse a la protección, conservación, provisión de agua, recreación, y regeneración del ecosistema natural, bajo el exclusivo dominio del GAD municipal.

En el área urbana, las franjas de protección al tener restricciones de uso y al no ser urbanizables, no se consideran ninguna de sus medidas de frente ni área para el cálculo del lote mínimo y frente mínimo en el proceso de fraccionamiento.

SECCIÓN VIII: LOTES, FAJAS Y EXCEDENTES DE TERRENO MUNICIPALES

Artículo 140.- Lotes, fajas, bienes mostrencos y excedentes. - Para efectos de la compra - venta, los terrenos sujetos a la jurisdicción del Municipio considérense como lotes y como fajas:

Se entiende por ***lotes municipales*** aquellos terrenos incorporados al dominio municipal en los cuales, de acuerdo con las ordenanzas, es posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos. Los terrenos que no son utilizados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, a pedido del Gobierno Central podrán ser destinados a programas de vivienda de interés social, con el compromiso de cubrir los gastos de infraestructura básica necesaria para garantizar el derecho a la vivienda.

Se entiende por ***fajas municipales*** aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de las construcciones de los inmuebles vecinos, ni es conveniente, de acuerdo con las ordenanzas municipales mantenerlas como espacios verdes o comunitarios.

Se entienden por ***bienes mostrencos*** aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido; en este caso el GAD Municipal mediante ordenanza establecerá los mecanismos y procedimientos para regularizar bienes mostrencos.

Se entienden por ***excedentes o diferencias en los lotes o fajas municipales*** *aquellas* superficies de terreno que superen el error técnico aceptable de medición del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una

medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas.

Artículo 141.- Forma de adquisición de fajas municipales. - Las fajas municipales serán adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública, por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho se adjudican a personas que no corresponden, las adjudicaciones y la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad serán Nulas.

El pronunciamiento del Director de Planificación servirá de informe para resolución de adjudicación que expida el Concejo, la cual se protocolizará en una Notaría y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón para que sirva de título al propietario.

Artículo 142.- Conservación, rehabilitación, mejora de las edificaciones. - Los propietarios deben realizar las obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización previa del GAD Municipal.

Cuando el GAD Municipal determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

a) Proceder directamente al apuntalamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo al propietario.

b) 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 GAD Municipal 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.

CAPITULO II: CONSIDERACIONES PARTICULARES PARA EL AREA RURAL

Artículo 143.- Servicio de agua para el consumo humano y tratamiento de aguas residuales. - Para proyectos de fraccionamiento en suelo rural se debe cumplir con lo establecido en la presente Ordenanza.

Artículo 144.- Implantación de edificaciones. - Para la implantación de edificaciones en el área rural, se deberá respetar lo determinado para cada Polígono de Intervención Territorial rural en el Anexo N°4.

Artículo 145.- Materiales a utilizarse en la construcción. - Con el afán de mantener la imagen del Cantón y potenciar el recurso turístico, el 75% de la superficie de las cubiertas de las viviendas deberán ser inclinadas y de preferencia realizadas con materiales como teja que se integren al entorno, se recomendará además que las propuestas arquitectónicas guarden o recuperen las formas tradicionales y busquen integrarse al medio físico.

Artículo 146.- 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, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos 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 el suelo urbano; se podrían implantar en suelo rural, siempre y cuando, se observe lo establecido en la presente Ordenanza, además de garantizar el acceso a los sistemas públicos de soporte en suelo rural.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales gestionarán el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social en los cantones de más de
20.000 habitantes o en los que se observe problemas en el acceso a la vivienda. De conformidad a los Art. 85, párrafo 2 y 87 párrafo 2 de la LOOTUGS.

CAPITULO III: SANCIONES Y PROCEDIMIENTOS

Artículo 147.- Entidad reguladora.

La entidad reguladora será la municipalidad de Pablo Sexto.

Artículo 148.- Las contravenciones por el incumplimiento de las normativas de construcción recaerá sobre la persona natural o jurídica responsable del acto de acuerdo a las siguientes consideraciones:

a) Cuando se trate de construcciones que se estén realizando en predios que posean escritura pública, la responsabilidad recaerá sobre el propietario legal del predio.

b) Cuando se trate de construcciones que se estén realizando en predios que no posean escritura y pueden ser legalizados por medio de la Subsecretaría de tierras o la municipalidad, la responsabilidad recaerá

sobre la persona o personas que se encuentren posesionadas del mismo.

c) Cuando se trate de construcciones que hayan sido aprobadas, legalizadas y posean el permiso de construcción, la sanción económica recaerá sobre el profesional encargado de la dirección técnica de la obra de acuerdo al permiso de construcción emitido, sin perjuicio que la construcción sea suspendida, derrocada o desmontada y el propietario tenga que realizar la rectificación de los planos y renovar los permisos pertinentes.

d) Cuando exista un informe oportuno por parte del profesional encargado de la dirección técnica indicando su retiro permanente del seguimiento de la obra por causales justificadas de acuerdo al contrato de dirección técnica, la sanción recaerá sobre el propietario de la construcción.

e) Cuando se trate de construcciones realizadas en espacios públicos, la sanción recaerá sobre la persona natural o jurídica que sea responsable del acto.

Artículo 149. Las infracciones leves de primera clase: Serán sancionados con una multa del 10% de un salario básico unificado del trabajador en general. la suspensión temporal de la construcción, y la rectificación o reparación según sea el caso, cuando incurran en las siguientes causales:

a) No mantener en el lugar de la obra los planos aprobados y el permiso de construcción.

b) Descargar aguas lluvias directamente hacia los predios colindantes.

c) No realizar un cerramiento perimetral a la obra de un área superior a 200m^2, no realizar la pasarela sobre la calzada o no retirar el cerramiento provisional una vez concluida la obra.

d) No desalojar ni limpiar los desechos de materiales producidos por la ejecución una vez terminada la construcción

e) Abrir vanos o ventanas hacia los predios colindantes sin retiro.

f) No respetar las especificaciones técnicas, los materiales y tratamientos de acabado de acuerdo a los planos aprobados para las fachadas, y cubiertas.

g) Colocar material de construcción u otros sobre sumideros, rejillas, pozos de recolección, etc.

h) Colocar medidores y otros accesorios que sobresalgan la línea de fábrica.

i) Utilizar el espacio público para actividades comerciales, artesanales o industriales, etc. sin el permiso de uso otorgado por la municipalidad.

Artículo 150. Las infracciones leves de segunda clase: serán sancionados con el 25% de un salario básico unificado del trabajador en general, y la suspensión de los trabajos, y/o actividades, sin perjuicio de la sanción legal, la enmienda a la infracción, y/o reparación del daño o construcción a costa del infractor, según sea el caso, quienes incurran en las siguientes causales:

a) No contar con la dirección técnica de la obra.

b) Descargar aguas negras hacia receptores naturales, vía pública o hacia los predios colindantes.

c) Toda persona que causare daño o destruyere parte de los jardines públicos, verjas, árboles, puentes, calzadas y en general obras de embellecimiento y ornato.

d) Colocar por parte de las empresas de servicio de telefonía, internet, televisión, etc. antenas o cualquier dispositivo en cerramientos y fachadas.

e) Instalar bares, karaokes, discotecas, cantinas, y más centros de diversión sin autorización de la municipalidad.

f) El incumplimiento de las asignaciones de uso de suelo previstas en el PUGS permitirá al GAD Municipal, a través del Comisario Municipal notificar la suspensión de los trabajos de construcción e iniciar el proceso respectivo de juzgamiento.

g) En caso de no cumplirse con las disposiciones respecto a la numeración de edificios y construcción expresadas en esta Ordenanza, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice las obras a costa del propietario.

h) En caso de no cumplirse con la prohibición de construcción de subsuelos, sin perjuicio de que el GAD Municipal realice las obras a costa del propietario.

i) La apertura vías sin autorización del Departamento de Planificación.

Artículo 151. Sanciones a infracciones leves. – Dependiendo del tipo de contravención y si esta produce afecciones adicionales (directas o indirectas), los técnicos encargados de la revisión podrán valorar y sumar el coste adicional a la sanción establecida.

Artículo 152. Infracciones graves de primera clase. - Las construcciones que incurran en este tipo de infracciones serán paralizadas de inmediato; y, se aplicará una multa equivalente al 10% del avalúo real de la obra construida en forma ilegal conforme al Art. 157 y 158, con un incremento progresivo del 1 % adicional por cada día que persista la infracción; Además el infractor tiene la obligación de realizar a su costa la demolición, rectificación, y/o restitución del

estado original de la obra, según corresponda.

a) Construir, remodelar o ampliar una construcción sin contar con los correspondientes planos aprobados o sin el permiso de construcción otorgado por el GAD municipal.

b) Las construcciones que se estén ejecutando total o parcialmente irrespetando los planos y permisos aprobados.

c) Realizar construcciones ocupando los retiros, sean estos laterales, frontales. posteriores, retiro de acuerdo a la ley de caminos, en áreas y zonas de protección ecológicas, zonas de riesgos y en barrancos con pendientes superiores al 30%.

d) Construir cubiertas con estructura metálica o madera sobre terrazas y no cuenten con el permiso del Gobierno Municipal del Cantón Pablo Sexto.

e) La ejecución de trabajos no autorizados en edificaciones catalogadas en el inventario del Patrimonio Cultural.

f) Ejecutar obras como apertura de vías en zonas de protección o en los que no permita la ley.

g) No respetar las especificaciones de esta ordenanza para la construcción de cerramientos.

h) Obstaculizar o impedir la función de inspección de la autoridad municipal.

i) Ejecución de obras de infraestructuras sin las correspondientes autorizaciones administrativas, supongan un riesgo para la integridad física de las personas.

j) Los desbanques y rellenos sin el permiso de construcción menor.

Artículo 153. Infracciones graves de segunda clase: Las construcciones que incurran en este tipo de infracciones serán paralizadas de inmediato, además, sancionadas con una multa equivalente al 15% del avalúo real de la obra construida en forma ilegal de acuerdo a la tipología y avance de la obra que contempla el Art. 157 y 158; y, el derrocamiento o desmontaje de la construcción a costa del infractor, cuando incurra en las siguientes causales:

a) Realizar construcciones sin autorización en espacios públicos, predios municipales, vía pública, proyecciones viales o en lugares que prohíbe la ley.

b) Construir pilares, gradas, rampas, bordillos, etc. en cualquier parte de la vía pública ya sea calzada o vereda, que obstaculicen el libre tránsito

vehicular o peatonal.

c) Construir veredas y accesos vehiculares, sin respetar los planos y especificaciones técnicas otorgadas por la Dirección de Planificación.

Artículo 154. Otros tipos de infracciones. –

a) El propietario o posesionario de un terreno que no cuente con cerramiento será sancionado con una multa mensual equivalente al 10% del avalúo de la obra hasta un máximo de 10 meses; multa que será aplicada una vez que hayan transcurrido 60 días desde que ha sido notificado sobre su obligación de proceder a construir el cerramiento, y no lo haya realizado. De no construir en el máximo tiempo establecido el GAD municipal a través de la Dirección de Obras y Servicios Públicos procederá a construir el cerramiento a costa del propietario, cobrando un recargo adicional del 50% del costo de la obra.

b) Quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, y urbanizaciones sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, serán sancionados con una multa equivalente a 10% del avalúo catastral del inmueble, sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso el municipio también podrá considerarse como parte perjudicada, de acuerdo con el Artículo 424 “Porcentaje del Área Verde Fraccionada” del COOTAD.

c) Las rupturas de sellos, cintas de suspensión o paralización de los trabajos en obra; que imponga el Gobierno Municipal, serán consideradas como un agravante a las contravenciones y será sancionado con una multa un salario básico unificado del trabajador en general, sin perjuicio de las sanciones que se establecen para cada tipo de contravención y las acciones penales que pueda seguir el Gobierno Municipal.

d) Quienes comercialicen lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni los respectivos permisos de construcciones serán sancionados con una multa equivalente a 2 veces el valor del respectivo terreno, establecido según el avalúo catastral, sin perjuicio de las sanciones penales.

e) Quienes no acaten las resoluciones de servidumbres de acueducto, serán sancionados con una multa del 40 % de la Remuneración Mensual Unificada.

Artículo 155. Sanciones a infracciones graves. - Además de las sanciones pecuniarias, se impondrá, de ser el caso, la suspensión temporal o permanente de la actividad, obra o proyecto; el derrocamiento u otras medidas urgentes, a costa del infractor; y/o el decomiso del beneficio obtenida con la infracción.

Los elementos constitutivos del espacio público, que sean destruidos o alterados, se restituirán. La reincidencia en el cometimiento de las infracciones previstas en esta norma se sancionará con el doble de la pena prevista.

Los derrocamientos de las obras que incumplen la norma o la reparación de los bienes inmuebles afectados se realizarán en un plazo máximo de 30 días contados desde el momento de emitida la resolución sancionatoria a costa del infractor. En el caso de incumplimiento de esta disposición, será la municipalidad a través de la Dirección de Obras quien realice la reparación a costa del propietario quien deberá cancelar el valor de la obra realizada con un recargo del 30% de su valor calculado por la Dirección de Obras. El valor será cancelado en tesorería municipal en un plazo de 30 días, después de lo cual se procederá conforme a la Ordenanza de Coactivas.

Dependiendo del tipo de contravención y si esta produce afecciones adicionales (directas o indirectas), los Técnicos encargados de la revisión podrán valorar y sumar el coste adicional a la sanción establecida.

Artículo 156.- Procedimientos para la sanción:

a) **Del procedimiento. -** En el ejercicio de sus competencias el comisario municipal será la autoridad de control municipal, la que se encargue de conocer, juzgar e imponer las sanciones previstas en la presente ordenanza. Sin perjuicio de las competencias de otras instituciones.

El procedimiento sancionador se inicia de oficio por parte del señor comisario municipal, bien por propia iniciativa, como consecuencia de orden superior o denuncia. El señor comisario procederá a notificar dentro del plazo de 24 horas al infractor mediante la respectiva boleta debidamente firmada, con la descripción de la infracción cometida, lugar fecha y hora, así como los artículos de la ordenanza en los que se basa la sanción. El supuesto infractor dentro de 48 horas siguientes a la notificación asistirá a una *audiencia pública* ante el comisario municipal en donde presentará sus pruebas de descargo o se allanará a la denuncia. Una vez concluido el tiempo para la *audiencia pública*, en el término de 72 horas, el señor comisario emitirá su resolución.

El presunto infractor tendrá la posibilidad de apelación a la resolución del señor comisario en un plazo de 72 horas de emitida la resolución y se lo hará ante el señor alcalde. Y de la resolución del señor alcalde no habrá apelación alguna y causará ejecutoría.

El señor alcalde solicitará a procuraduría sindica de la municipalidad que resuelva el procedimiento, quien a su vez solicitará al señor comisario y a la dirección de planificación la documentación del proceso de sanción

junto con su dictamen. La procuraduría suscribirá junto con el señor alcalde la resolución misma que deberá presentarse en un plazo máximo de 10 días.

Una vez notificado el ciudadano de la infracción con la resolución sancionadora deberá cancelar la multa correspondiente en tesorería de la municipalidad del cantón Pablo Sexto en un plazo máximo de 30 días, una vez vencido el mismo se procederá según ordenanza de coactivas.

b) **Del contenido de la boleta de comisaría:**

1. Identificación de:
   i. La persona o personas presuntamente responsables.
   ii. Establecimientos, objeto u objetos relacionados con la infracción.
2. Relación de los hechos que motivan el inicio del procedimiento, su posible calificación y las sanciones que puedan corresponder.
3. Detalle de los informes y documentos (fotografías, videos, informe de inspección, oficio denuncia, etc.) que se consideren necesarios para el esclarecimiento del hecho.

c) **Dictamen del director de planificación:**

Si la dirección de planificación considera que existen elementos de convicción suficientes emitirá el dictamen que contendrá:

1. La determinación de la infracción, con todas sus circunstancias.
2. Nombres y apellidos de la o el inculpado.
3. Los elementos en los que se funda la instrucción.
4. La disposición legal que sanciona el acto por el que se le inculpa.
5. La sanción que se pretende imponer.
6. Las medidas cautelares adoptadas.

Si no existen los elementos suficientes para seguir con el trámite del procedimiento sancionador, el director de planificación podrá determinar en su dictamen la inexistencia de responsabilidad.
El dictamen se remitirá inmediatamente a procuraduría sindica para resolver el procedimiento, junto con todos los documentos, alegaciones e información que obren en el mismo.

d) **Del contenido de la resolución de la señora alcaldesa:**

El acto administrativo que resuelve el procedimiento sancionador, además de cumplir los requisitos previstos en este código, incluirá:

1. La determinación de la persona responsable.
2. La singularización de la infracción cometida.
3. La valoración de la prueba practicada.
4. La sanción que se impone o la declaración de inexistencia de la infracción o responsabilidad.
5. Las medidas cautelares necesarias para garantizar su eficacia.

En la resolución no se pueden aceptar hechos distintos a los determinados en el curso.

Consideraciones adicionales:

1. *El acto administrativo de inicio* deberá ser notificado al peticionario, al denunciante y a la persona inculpada. Deberá conocerse para este paso el domicilio de los implicados.
2. En caso de infracciones administrativas flagrantes, el *acto de inicio* se incorporará en una boleta, adhesivo o cualquier otro instrumento disponible que se entregará a la o al presunto infractor o se colocará en el objeto materia de la infracción o el lugar en el que se produce.
3. En el caso de que el imputado solicite apelación ante el señor alcalde, se contará con el termino de cinco días para poder formular las alegaciones y presenten los documentos y justificantes que estimen procedentes.
4. El procedimiento a tomarse se encuentra en el Art. 248 y siguientes del COA, en virtud que este código rige para todo trámite administrativo.
5. En la etapa de iniciación se podrán adoptar medidas de carácter cautelar previstas en la ley, sin perjuicio de las que se puedan ordenar durante el procedimiento. Se le informará al inculpado su derecho a formular alegaciones y a la argumentación final en el procedimiento y de los plazos para su ejercicio.

Artículo 157.- En el informe de contravención determinarán los valores correspondientes, conforme el avance constructivo, para lo cual se multiplicarán los metros cuadrados de construcción por el valor del metro cuadrado de construcción calculado en base a los precios de la cámara de construcción actualizada al año en curso. Esta última variable, deberá ser determinada conforme el tipo de construcción y materiales predominantes.

Artículo 158.- Las construcciones tendrán diferentes avances de obra de

acuerdo a los niveles o plantas a edificarse y serán las siguientes:

CUADRO DE AVANCES Y COEFICIENTES PARA PLANTA DE SUBSUELO O PLANTA BAJA		
AVANCES	**CONCEPTOS**	**COEFICIENTES**
A1	Cimientos	6%
	Cadenas	6%
	Instalaciones	6%
A2	Columnas	8%
	Vigas	8%
A3	Mampostería	6%
	Instalaciones	6%
A4	Pisos	6%
	Cielo raso	7%
A5	Losa o cubierta	21%
A6	Acabados	20%
TOTAL		**100%**

Avance A1 corresponde a cimentación, cadenas e instalaciones sanitarias.
Avance A2 corresponde a columnas y vigas.
Avance A3 corresponde a mampostería e instalaciones.
Avance A4 corresponde a pisos y cielo raso.
Avance A5 corresponde a losa o cubiertas. Avance A6 corresponde a acabados.

CUADRO DE AVANCES Y COEFICIENTES PARA PLANTA ALTA Y OTROS NIVELES SUPERIORES		
AVANCES	**CONCEPTOS**	**COEFICIENTES**
B2	Columnas	8%
	Vigas	8%
B3	Paredes	20%
B4	Pisos	7%
	Cielo raso	7%
B5	Losa o Cubierta	27%
B6	Acabados	23%
TOTAL		**100%**

Avance B2 corresponde a columnas y vigas.
Avance B3 corresponde a mampostería e instalaciones.
Avance B4 corresponde a pisos y cielo raso.
Avance B5 corresponde a losa o cubiertas. Avance B6 corresponde a acabados.

CUADRO DE AVANCES Y COEFICIENTES PARA CONSTRUCCIÓN DE CERRAMIENTOS		
AVANCES	**CONCEPTOS**	**COEFICIENTES**
C1	Cimientos	8%
	Bases	8%
	Cadenas	9%
C2	Columnas	10%
	Vigas	15%
C3	Paredes y muros	30%
C4	Acabados	20%
TOTAL		**100%**

Avance Cl corresponde a cimientos, bases y cadenas
Avance C2 corresponde columnas y vigas
Avance C3 corresponde a paredes y
muros Avance C4 corresponde a
acabados.

Artículo 159.- Para toda intervención en inmuebles con valor patrimonial o arqueológico, las regulaciones estarán establecidas por la normativa que sancione el estudio respectivo realizado por el GAD Municipal de Pablo Sexto.

CAPÍTULO IV: ESTÁNDARES URBANÍSTICOS

Artículo 160.- A fin de garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad, seguridad y confort, de las edificaciones y predios de la Ciudad y el Cantón, todos los proyectos de arquitectura públicos y privados que se emplacen en ellos, se sujetarán a las Normas de Arquitectura que se incluyen en la presente Ordenanza en calidad de Anexo N.º 7.

Artículo 161.- Estándar urbanístico para densidad de vivienda. – Según lo establecido en el Art.33 de la Norma Técnica de Contenidos Mínimos, Procedimiento Básico de Aprobación y Proceso de Registro Formal de los Planes De Uso y Gestión De Suelo y, los Planes Urbanísticos Complementarios de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos; se establecen tres tipos de residencias, de baja, media y alta densidad, para los cuales el PUGS del cantón Pablo Sexto establece los siguientes estándares:

a) **Residencial de baja densidad:** Para el cantón Pablo Sexto se proponen las siguientes densidades netas:

- Densidad Baja Tipo 1 (DB-T1): Menores a 10 viv/ha o menores a 36 hab/ha
- Densidad Baja Tipo 2 (DB-T2): Entre 11 a 15 viv/ha o 37 a 55 hab/ha
-

b) **Residencial de mediana densidad**. Para el cantón Pablo Sexto se proponen las siguientes densidades netas:
   - Densidad Media Tipo 1 (DM-T1): Entre 16 a 30 viv/ha o 56 a 109 hab/ha
   - Densidad Media Tipo 2 (DM-T2): Entre 31 a 45 viv/ha o 110 a 165 hab/ha

c) **Residencial de alta densidad**. - Para el cantón Pablo Sexto se proponen las siguientes densidades netas, pero con alturas máximas de 3 pisos:
   - Densidad Alta Tipo 1 (DA-T1): Entre 45 a 60 viv/ha o 165 a 220 hab/ha.

Artículo 162.- Espacio público efectivo. – Corresponde a los espacios públicos de estancia; es decir, zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y otros que NO INCLUYAN los espacios públicos de circulación como alamedas, vías peatonales, andenes, ciclo rutas, aceras y calzada.

Artículo 163.- Estándar de espacio público efectivo. – En el cantón Pablo sexto se establece un mínimo de 10 (diez) metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante y óptimo de 15 (quince) metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante.

Artículo 164.- Estándar de equipamiento. – Para calcular este estándar se elimina de la contabilización el espacio público efectivo como zonas verdes, parques, plazas y plazoletas; y se consideran exclusivamente los equipamientos edificados, ya sean públicos o privados. En el cantón Pablo sexto se establece un mínimo de 10 (diez) metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante y óptimo de 15 (quince) metros cuadrados de espacio público efectivo por habitante.

Artículo 165.- Estándar de equipamiento por radios de influencia. – Además de las consideraciones de los artículos previos, se considera otro parámetro para garantizar el acceso a los equipamientos y espacios públicos, correspondiente a la cobertura de los mismos según radios de influencia, estos estándares se detallan en los siguientes cuadros:

Cuadro 1: Estándares para Equipamiento de Educación

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
EDUCACIÓN	Zonal	Campus Universitario	Nacional	Regulado por el CEAACES (Consejo de Evaluación, Acreditación y Aseguramiento de la Calidad de la Educación Superior)		
		Centro Internacional de posgrados	Nacional			
		Centros de Capacidad Especializada	Nacional			
	Distrital	Extensión Universitaria	Distrital			
		Aulas de Capacitación	Distrital			
		Institutos Tecnológicos	5000	50000	1	-
	Sectorial y Barrial	Centros de Desarrollo Infantil	400	4000		900 m2
		Establecimiento Eje (Inicial + Básico o Bachillerato)	800	7000	1,7	1.2 Ha
		Unidad Educativa (Inicial + Básico + Bachillerato)	1000	9000	1,7	1.5 Ha
		Unidad del Milenio	Sectorial	10000	3	3 Ha
		Estudio a Distancia				
		Centros Bilingües				

Cuadro 2: Estándares para Equipamiento de Salud

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
		Tercer Nivel de Atención				
EDUCACIÓN	**Zonal**	Centros especializados	Regional	Normas que está determinado el Ministerio de Salud Pública del Ecuador, mediante el licenciamiento de los establecimientos de Salud		
		Hospital Especializado				
		Hospital de Especialidades				
	Distrital	**Segundo Nivel de Atención**				
		Consultorio de especialidad (es) clínico - quirúrgico	Zonal			
		Centro de especialidades				
		Centro clínico - quirúrgico ambulatorio (Hospital del día)				
		Hospital Básico				
		Hospital General				
	Sectorial y Barrial	**Primer Nivel de Atención**				
		Puesto de Salud	400	4000		900 m2
		Centro de Salud - A	800	7000	1,7	1.2 Ha
		Centro de Salud - B	1000	9000	1,7	1.5 Ha
		Centro de Salud - C	Sectorial	10000	3	3 Ha

Cuadro 3: Estándares para Equipamiento de Bienestar Social

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
BIENESTAR SOCIAL	**Zonal**	Centro de Rehabilitación Social para mayores de edad	Regional	Regional		De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de menores de edad en conflictos con la ley	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		3000 m2
		Centro de atención para personas con discapacidad				De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de Gestión Animal	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo a estudios de detalle
	Distrital	Centro de Reinserción Social (Tratamiento para adicciones)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		De acuerdo a lo exigido por la entidad correspondiente
		Casa de acogida institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
		Casa de atención institucional (para los diferentes grupos de atención prioritaria)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
		Cementerio Urbano (Sala de Velaciones y Servicios Exequiales)	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		
	Sectorial y Barrial	Centro de Integración Comunitaria	1000	5000	0.06 - 0.1	300 m2 - 500 m2
		Centro de Desarrollo Infantil (Cuidado diario + Inicial)	TIPO A 40	500 -1000	0,9	400 m2
			TIPO A 41			800 m2
			TIPO C 800			916 m2
		Cementerio Parroquial	Parroquia	Parroquial	-	De acuerdo a estudios de detalle

Cuadro 4: Estándares para Equipamiento de Cultura

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
CULTURA	**Zonal**	Pabellón de las Artes y Reserva Patrimonial de la Ciudad	**Cantonal**	**Todo el Cantón**	**(*)**	**De acuerdo a estudios de detalle**
		Casa de la Música	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	
		Archivo Histórico del Cantón	Cantonal	Todo el Cantón	(*)	
		Complejo Cultural: con Salas de exhibición, Museo, Sala Multimedia, Salas de Taller, Infoteca, Auditorio, Cafetería, Espacio Administrativo	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	(*)	1 a 5 ha
		Centro Cultural Zonal: con sala de exhibición, sala de ensayo y creación, sala multifunción, sala taller multiuso, sala taller con recursos tecnológicos y digitales, mediateca, hemeroteca, espacio Administrativo, Áreas Verdes	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad	0,2	1500 m2
		Museos				
	Distrital	Auditorios / Teatros				
		Centro Cultural Sectorial: con Sala Multiuso, aulas taller, aula multimedia, espacio administrativo	1000	5000	0,1	500 m2
	Sectorial Barrial	Centro Cultural Rural: Auditorio, Aulas Taller, salas de proyección, salas de uso múltiple, área administrativa, biblioteca, centro de cómputo, áreas recreativas y verdes	1000	5000	0,1	500 m2

Cuadro 5: Estándares para Equipamiento de Recreación y Parques

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
RECREACIÓN	**Zonal**	Parque Nacional	Regional	Regional		
		Parque Cantonal	Regional	Regional		> 10 Ha
		Complejo Ferial	Regional	Regional		5 a 10 Ha
		Estadio	Regional	Regional		5 Ha
		Centro de Alto Rendimiento	Regional	Regional		5 Ha
	Distrital	Parque de Bosque protector	Toda área urbana	Toda área urbana		> 10 Ha
		Parque de Ciudad	3000	3000	2	> 10 Ha
		Complejo Deportivo o Polideportivo (contienen: con Piscina, cancha de futbol sala, cancha de futbol, cancha baloncesto, tenis, voleibol, raket, pista de atletismo, Gimnasio, Áreas Verdes; opcionales Velódromo y Pista de bicicross	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		5000 a 10000m 2
	Sectorial y Barrial	Parques Sectoriales o Barriales	1000	10000	1,5	>5000 m2
		Plazas	-	7000	0,2	>1400 m2
		Plazoletas	-	2500	0,2	>500 m2
		Parques Infantiles (Parques de Bolsillo)	400 a 800	1000	0,5	300 m2 a 1000 m2
		Parque Lineal	Regional	Toda la ciudad	-	-

Cuadro 6: Estándares para equipamiento de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia (m)	Población Base (Hab)	Área Terreno Habitante m2/hab	Lote Mínimo (Unidades)
SEGURIDAD	**Zonal**	Cuartel de Policía	Todo el Cantón	Todo el Cantón		
		Cuartel de Bombero	Todo el Cantón	Todo el Cantón		2 Ha
	Distrital	Unidad de Vigilancia Comunitaria	Toda la Ciudad	Toda la Ciudad		1,1 Ha
	Sectorial y Barrial	Estación de Bomberos	2000			500 m 2 - 1000 m2
		Unidad de Policía Comunitaria	1000			450 m2
APROVISIONAMIENTO	**Zonal**	Mercado de Transferencia de Víveres	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
		Centro de Faenamiento	Regional	Todo el Cantón		
		Feria de Ganado	Regional	Todo el Cantón		
	Distrital	Mercados Minoristas (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	1500	10000		3000 a 10000 m2
	Sectorial y Barrial	Ferias Libres (De productos Perecibles y De productos no Perecibles)	800	5000		1400 m2
ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN	**Zonal**	Sede Regional o Cantonal de Administración y Gestión	Todo el Cantón	Todo el Cantón		De acuerdo a estudios de detalle
		Administración y Gestión de Empresas Municipales				

Cuadro 7: Estándares para equipamiento de seguridad, aprovisionamiento y administración y gestión

Categoría	Jerarquización y Unidad Territorial	Tipo	Radio de Influencia	Población Base	Área Terreno Habitante	Lote Mínimo
			(m)	(Hab)	m2/hab	(Unidades)
	Distrital	Sede Zonal de Administración y Gestión	Toda la Zona	Toda la Zona		De acuerdo a estudios de detalle
	Sectorial y Barrial	Sede de Administración y Gestión Parroquial	Parroquia	Parroquia		500 m2

CAPÍTULO V: PLANES PARCIALES

Artículo 166.- Función, alcance y contenido. - Los planes parciales tienen por función la regulación y gestión de suelo para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano. Los planes parciales se aplicarán en los sectores en donde se precise una norma urbanística a detalle dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo, y en aquellos sectores donde se prevé cambio de clasificación de suelo rural, de expansión urbana a suelo urbano y en el caso de reforma o actualización de los determinantes urbanísticos de uno o varios polígonos de intervención territorial.

Los planes parciales contendrán regulación urbanística específica en función de las realidades del territorio en articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial municipal y su respectivo Plan de Uso y Gestión de Suelo, e incluirán por lo menos los siguientes contenidos:

1. **Diagnóstico de las condiciones actuales:** La delimitación y características del área de la actuación urbana o rural;

   a) Análisis detallado de las motivaciones, valores o particularidades para su determinación como plan parcial

   b) Estructura o condiciones físicas y ambientales del área del plan y su entorno inmediato, considerando la escala de intervención;

   c) Estructura predial;

   d) Delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos;

   e) Valor del suelo en función del uso actual y sin tener en cuenta la expectativa producida por el mismo plan, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente;

   f) Estructura del sistema público del soporte referida a movilidad, espacios públicos, áreas verdes, servicios y equipamientos;

   g) Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad;

   h) Determinantes de superior jerarquía (planes) relacionadas con el suelo;

   i) Condiciones de amenaza y riesgo;

2. **Modelos de ocupación del suelo para el área del plan parcial y normativa urbanística**

   a) Modelo de ocupación del suelo, en concordancia con el PDOT y el PUGS, en el cual se defina los objetivos y directrices urbanísticas específicas que

orientan la correspondiente actuación u operación urbana.

b) Mecanismos de planificación y ordenamiento de territorio.

1. Delimitación de afectaciones que limiten el derecho a construir por protección de ríos, quebradas, cuerpo de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derechos de vía, entre otras.
2. La definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos públicos y privados.
3. El mejoramiento integral o renovación, consideradas para la oferta de bienes y servicios cuando estas existan;
4. La normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad de formas de ocupación del suelo.

3. **Mecanismos de gestión del suelo.** - El plan parcial incluirá al menos uno de los siguientes mecanismos de gestión de suelo dependiendo del contexto de actuación, que servirán en los siguientes casos:

a) Para los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos concertación;

b) Para la integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos;

c) Para intervenir la morfología urbana y la estructura predial;

d) Para regular el mercado del suelo;

e) Para determinar las características de loteamiento o parcelamiento.

4. **Delimitación de la o las unidades de actuación urbanística. -** La delimitación se realizará por los partícipes públicos, privados o público- privados, de acuerdo a las determinaciones previstas por el PDOT, el PUGS y el plan parcial.

5. **Mecanismos de financiación. -** Los mecanismos de financiación que se adoptarán en el desarrollo de los modelos de gestión de los planes parciales deben considerar para su cálculo al menos las siguientes variables, con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios:

a) Valor inicial del suelo que puede estar asignado por el valor catastral;

b) Costo de construcción de infraestructura general y local;

c) Valor de venta del suelo urbanizado;
d) Valor de venta del aprovechamiento del suelo urbanístico;
e) La cuantificación del suelo público a ceder en función de los estándares urbanísticos subsidiarios o establecidos localmente.

6. **Mecanismos de participación ciudadana y coordinación pública privada** de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Participación Ciudadana

a) Estrategias y coordinación institucional e interinstitucional;
b) Programas y proyectos que incluyan plazos, costos y áreas aproximadas y mecanismos de financiamiento y gestión.

7. **Mecanismos de asociación**

a) Dividir el ámbito espacial del Plan Parcial en las unidades de actuación urbanística que sean necesarias para la aplicación de los instrumentos de gestión que correspondan;
b) Establecer las condiciones de reparto de cargas y beneficios para los propietarios del suelo incluidos dentro del Plan Parcial.

8. **Tiempo de vigencia o implementación del plan**

a) Plan de etapas de incorporación, urbanización o reajuste;
b) Los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo;
c) Procedimientos para la gestión, administración e implementación del plan de procedimientos para ampliar plazos o sanciones donde corresponda.

Artículo 167.- Tipos de planes parciales. – 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.

Se podrá también establecer un plan parcial para reformar los determinantes urbanísticos previstos, es decir: usos, edificabilidades y en general aprovechamientos

y norma urbanística existentes en el PUGS, siempre y cuando se trate de consolidar, compactar o densificar las áreas urbanas definidas y en sectores que precisan planificación de detalle.

2. Plan parcial para transformar suelo rural de expansión urbano a suelo urbano. - A más de los requisitos establecidos en el reglamento a la LOOTUGS, los planes parciales para la transformación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano contendrán obligatoriamente:

a. La superficie mínima obligatoria para desarrollar un plan parcial será de una hectárea.

b. La descripción del sistema vial general del área a intervenirse mediante plan parcial, que garantice continuidad vial;

c. Etapas de incorporación del suelo y tiempo en que pueden proponerse el plan parcial;

d. El estudio de factibilidad de provisión de servicios de infraestructura de servicios básicos con tiempos de ejecución;

e. La norma urbanística y determinantes urbanísticos;

f. Disponibilidad de suelo vacante.

g. Se deberá dejar una cesión mínima del 35% del área útil, de tal forma que se garantice la dotación adecuada de espacios públicos, equipamientos y vías.

h. Se deberá elaborar un plan vial que resuelva los problemas de continuidad hacia el suelo rural, evitando retazos de manzanas.

i. No podrá existir más de 100 metros lineales entre esquina y esquina de una manzana, sin que exista una vía peatonal y/o vehicular

j. Tamaño de los predios se definirá en el plan parcial; en cualquier caso, no podrá ser inferior a 200 m^2.

k. El COS en ningún caso podrá ser superior al 70% del área útil de cada plan parcial.

l. Se apuesta a la mixtura de usos, por tanto, se recomienda un porcentaje mínimo del 15% del CUS disponible en la zona de expansión para actividad económicas.

m. Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se deberá destinar obligatoriamente el 10% de suelo útil urbanizable para vivienda de interés social.

n. Se deberá garantizar que el terreno a urbanizarse y/o edificar se encuentre dentro del área de cobertura de los sistemas públicos de soporte que operan en el cantón, incluyendo los sistemas alternativos y existir suficiente capacidad en ellos para la prestación de tales servicios.

3. **Plan parcial en suelo rural con valores particulares.** - Aplica a zonas cuyas características particulares los diferencian del resto del territorio, en el caso del cantón Pablo Sexto se aplica a las áreas definidas como complejos arqueológicos, en donde es necesario un trabajo conjunto con expertos en patrimonio para ordenar los aprovechamientos y características de ocupación del suelo, de modo que no sigan perdiéndose estos valores con los usos actuales.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En todo lo no previsto en esta Ordenanza las decisiones se sujetarán a lo dispuesto en las leyes que rigen la materia CRE, COOTAD, LOOTUGS, COPYFP, COA, LOTRTA, y demás leyes pertinentes.

SEGUNDA. - En la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y sus actualizaciones, se observarán las competencias exclusivas y concurrentes, previstas en la Constitución y la Ley, en coordinación con los demás niveles de Gobierno.

TERCERA. - Las instituciones públicas y privadas, ajustarán sus planes operativos anuales a los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de acuerdo a sus competencias.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Los planes, programas y proyectos determinados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, su actualización Modelo de Gestión, que no puedan ejecutarse dentro de los plazos establecidos debido a fuerza mayor o caso fortuito, se convertirán en plurianuales, por tanto, se ejecutarán de acuerdo a la disponibilidad económica financiera de la institución municipal, lo cual generará una actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

SEGUNDA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto, contará con un equipo técnico multidisciplinario interno, encabezado por la Dirección de Planificación, encargado de la difusión, y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como en los Planes Urbanísticos Complementarios que correspondan.

TERCERA. - Los usos de suelo que no cumplan, deben reubicarse o cambiar de actividad para la emisión del nuevo permiso anual, conforme las zonificaciones establecidas para cada PIT en el Plan de Uso y Gestión de Suelo.

CUARTA. - Los usos industriales ya establecidos, se reubicarán a la zona industrial, una en la que el municipio haya implementado la infraestructura que permita su funcionamiento y este conforme a lo establecido en el PUGS.

QUINTA. - Las líneas de fábrica emitidas hasta la puesta en vigencia de esta ordenanza no tendrán efecto alguno y deberán ser actualizadas. Los procesos de fraccionamiento y aprobación de planos que se encuentren en curso antes de la aprobación de esta ordenanza serán tramitados conforme a la normativa con la que fueron admitidos.

SEXTA. – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto, en el plazo de dos años, deberá contar con una ordenanza que reglamente la colocación de Torres de conectividad, telefonía y otros, en la que se determine los lugares aptos para su colocación, requisitos y garantías que deben dejar cada representante que solicite su colocación. Dentro de este plazo se prohíbe su colocación en el suelo urbano del cantón Pablo Sexto. Mientras que para el sector rural se autorizará siempre y cuando no se ubiquen en un radio de 500 metros de centros poblados o urbanos, equipamientos especiales como educativos, de salud y de recreación y presenten estudios de impacto ambiental, de suelos y topografía y social, en el que se incluya la socialización y aceptación por parte de los moradores del sector. El predio en el que se coloque deberá ser de propiedad de la empresa o institución o representante de la misma que tenga interés de construir la torre.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS. –

PRIMERA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, queda derogada y sin efecto alguno: Ordenanza 002-2021 “ORDENANZA QUE REGULA Y REGLAMENTA LA APLICACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (2019-2023); Y, EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL (2021-2033) DEL CANTÓN PABLO SEXTO”

SEGUNDA. - Queda derogada toda norma que con anterioridad a esta ordenanza se haya aprobado y se encuentre relacionada con esta materia.

DISPOSICIÓN FINAL. –

ÚNICA. - Esta Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación y sanción respectiva; sin perjuicio de su publicación en la página web institucional, gaceta municipal, así como en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto, a los 06 días del mes de noviembre de 2024

Firmado electrónicamente por:
YAJAIRA ELIZABETH
RAMON RODAS

Sra. Yajaira Elizabeth Ramón Rodas
ALCALDESA

Firmado electrónicamente por:
HILMER ANTONIO
JARAMILLO CARRILLO

Abg. Hilmer Jaramillo
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO.- La Ordenanza que sanciona y pone en vigencia la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pablo Sexto 2024-2027 (PDOT), y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pablo Sexto 2024-2033 (PUGS) del cantón Pablo Sexto con a sus anexos, fue conocida, discutida y aprobada en dos sesiones del Concejo Municipal: sesión Extraordinaria de fecha 04 de noviembre de 2024 y sesión Extraordinaria de fecha 05 de noviembre de 2024; y, con fundamento en lo que manda el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, se remite por Secretaría una vez aprobada esta ordenanza para que la señora Alcaldesa la sancione u observe.

LO CERTIFICO. -

Pablo Sexto, 12 de noviembre de 2024

Firmado electrónicamente por:
MARIA PATRICIA
OREJUELA GALEAS

Abg. María Patricia Orejuela Galeas
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO.- A los 13 días del mes de noviembre de 2024, a las 11H00, recibido la Ordenanza que sanciona y pone en vigencia la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pablo Sexto 2024-2027 (PDOT), y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pablo Sexto 2024-2033 (PUGS) del cantón Pablo Sexto, una vez revisado la misma, expresamente sanciono la "Ordenanza que Sanciona y pone en vigencia la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pablo Sexto 2024-2027 (PDOT), y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pablo Sexto 2024-2033 (PUGS)" del cantón Pablo Sexto, para su puesta en vigencia y aplicación, en la ciudad y cantón Pablo Sexto, en la fecha y hora señalada.

Firmado electrónicamente por:
YAJAIRA ELIZABETH
RAMON RODAS

Yajaira Eizabeth Ramón Rodas
ALCALDESA DEL CANTÓN PABLO SEXTO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO SEXTO. - CERTIFICA: Que la presente "Ordenanza que sanciona y pone en vigencia la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Pablo Sexto 2024-2027 (PDOT), y el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Pablo Sexto 2024-2033 (PUGS) del cantón Pablo Sexto" y anexos, fue sancionada por la Sra. Yajaira Ramón Rodas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pablo Sexto, conforme el texto que antecede, en el lugar y fecha descrita.

Pablo Sexto, 13 de noviembre de 2024

Firmado electrónicamente por:
MARIA PATRICIA
OREJUELA GALEAS

Abg. María Patricia Orejuela Galeas
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO

Anexo 1

LISTADO DE USOS DE SUELO SEGÚN CATEGORIZACIÓN

ANEXO 1: LISTADO DE USOS DE SUELO SEGÚN CATEGORIZACIÓN

1. VIVIENDA.

2. EQUIPAMIENTO.

2.1 Equipamiento urbano mayor.

2.1.1 Educación.

2.1.2 Asistencia social.

2.1.3 Cultural.

2.1.4 Religioso y De Culto.

2.1.5 Abastecimiento.

2.1.6 Recreación.

2.1.7 Organización Social.

2.1.8 Seguridad Pública.

2.1.9 Salud.

2.1.10 Transporte.

2.2 Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial.

2.2.1 Educación: Jardines de infantes, escuelas, colegios, academias, escuelas de danza y centros de formación y capacitación artesanal.

2.2.2 Asistencia social: Guarderías y Centros de Acogida.

2.2.3 Cultural: Bibliotecas, cines, teatros, salas de exposición y galerías de arte.

2.2.4 Religioso: Iglesias, capillas, casas parroquiales y conventos.

2.2.5 Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.2.6 Recreación: Parques infantiles, barriales, urbanos y parques lineales, canchas deportivas, diques, piscinas y pistas de motocross.

2.2.7 Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.2.8 Organización social: Casas comunales.

2.2.9 Seguridad pública: Unidades de policía comunitaria y estaciones de bomberos.

2.2.10 Salud humana: Estación de primeros auxilios; puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud; y, clínicas.

2.2.11 Salud animal: Clínicas veterinarias.

2.2.12 Centros de estimulación temprana.

2.2.13 Centros de rehabilitación social.

2.3 Equipamiento de apoyo a la producción.

2.3.1 Centros de exposición.

2.3.2 Centros de capacitación.

2.3.3 Áreas administrativas de parques industriales.

3. COMERCIO.

3.1 Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

3.1.1 Tiendas de abarrotes.

3.1.2 Despensas.

3.1.3 Minimercados.

3.1.4 Lecherías.

3.1.5 Bebidas no alcohólicas.

3.1.6 Carnicerías.

3.1.7 Panaderías.

3.1.8 Confiterías.

3.1.9 Heladerías.

3.1.10 Pastelerías.

3.1.11 Farmacias.

3.1.12 Boticas.

3.1.13 Droguerías.

3.1.14 Bazares.

3.1.15 Papelerías y útiles escolares.

3.1.16 Centros de copiado de documentos, planos y cortado con láser.

3.1.17 Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 50 cilindros.

3.1.18 Fruterías.

3.2 Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

3.2.1 Centros comerciales en general.

3.2.2 Supermercados.

3.2.3 Comisariatos.

3.2.4 Joyerías y relojerías.

3.2.5 Ópticas.

3.2.6 Librerías.

3.2.7 Floristerías y venta de plantas.

3.2.8 Perfumerías y cosméticos.

3.2.9 Productos naturales.

3.2.10 Cristalerías.

3.2.11 Almacenes de artículos de arte.

3.2.12 Almacenes de artesanías.

3.2.13 Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.2.14 Almacenes de artículos de cuero.

3.2.15 Almacenes de textiles.

3.2.16 Almacenes de muebles.

3.2.17 Almacenes de electrodomésticos.

3.2.18 Almacenes de música y de instrumentos musicales.

3.2.19 Almacenes de venta de celulares equipos electrónicos.

3.2.20 Almacenes de colchones.

3.2.21 Almacenes de pilas y linternas.

3.2.22 Almacenes de juguetes.

3.2.23 Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

3.2.24 Almacenes de trofeos.

3.2.25 Almacenes de plásticos.

3.2.26 Almacenes de artículos para fiestas.

3.2.27 Almacenes de juguetes sexuales.

3.2.28 Almacenes de artículos de decoración.

3.2.29 Almacenes de artículos de cocina en general.

3.2.30 Almacenes de venta de alimentos y productos para mascotas.

3.3 Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios.

3.3.1 Almacenes de compra y venta de vehículos.

3.3.2 Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

3.3.3 Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.

3.3.4 Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.

3.3.5 Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios.

3.3.6 Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas.

3.3.7 Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.

3.3.8 Almacenes de parabrisas.

3.3.9 Almacenes de llantas.

3.3.10 Almacenes de baterías.

3.3.11 Almacenes de carpas.

3.3.12 Almacenes de resortes.

3.3.13 Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

3.3.14 Almacenes de pernos.

3.3.15 Almacenes de rodamientos.

3.3.16 Almacenes de productos de acero.

3.3.17 Almacenes de motos y bicicletas.

3.3.18 Almacenes de productos desechables de plástico, poliestireno y similares.

3.4 Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios.

3.4.1 Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.4.2 Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.4.3 Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.4.4 Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

3.4.5 Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

3.4.6 Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

3.4.7 Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

3.4.8 Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

3.4.9 Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.

3.4.10 Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

3.4.11 Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.

3.4.12 Almacenes de instrumental especializado.

3.4.13 Almacenes de bombas de agua y repuestos.

3.4.14 Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

3.4.15 Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.

3.4.16 Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.

3.4.17 Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.

3.4.18 Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.

3.4.19 Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.

3.4.20 Almacenes de equipos para lecherías.

3.4.21 Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.

3.4.22 Almacenes de equipos para riego.

3.4.23 Almacenes de equipos para minería.

3.5 Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

3.5.1 Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.

3.5.2 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.

3.5.3 Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.

3.5.4 Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

3.5.5 Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

3.5.6 Almacenes de alfombras.

3.5.7 Almacenes de cortinas.

3.5.8 Almacenes de artículos de madera.

3.5.9 Almacenes de mangueras.

3.5.10 Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.

3.5.11 Almacenes de puertas metálicas enrollables.

3.5.12 Almacenes de tuberías.

3.5.13 Ferreterías.

3.5.14 Vidrierías.

3.5.15 Depósitos de cemento.

3.5.16 Almacenes de explosivos y accesorios, para construcciones, canteras y explotación minera.

3.5.17 Depósitos de madera.

3.5.18 Depósitos de tubos de cemento y bloques.

3.5.19 Depósitos de ladrillos y tejas.

3.5.20 Depósitos de arena, ripio y grava.

3.5.21 Depósitos de materiales para reciclaje.

3.5.22 Depósitos de caña guadúa.

3.5.23 Depósitos de hierro y tubería de acero.

3.5.24 Depósitos de materiales primas para textiles.

3.5.25 Depósitos de contenedores.

3.5.26 Depósitos de carbón.

3.6 Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal.

3.6.1 Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.

3.6.2 Almacenes de productos para veterinarios.

3.7 Comercio de productos farmacéuticos, químicos y similares al por mayor.

3.7.1 Distribuidoras de productos farmacéuticos.

3.7.2 Almacenes de artículos y químicos para laboratorios.

3.7.3 Productos y materiales químicos.

3.8 Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

3.8.1 Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.

3.8.2 Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.

3.8.3 Tiendas distribuidoras de cigarrillos.

3.8.4 Almacenes de distribución de jabones, papel higiénico y artículos de aseo personal.

3.8.5 Distribuidores de aves procesadas.

3.8.6 Editores y distribuidores de libros.

3.8.7 Depósitos de gaseosas y licores.

3.8.8 Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros.

4. SERVICIOS PERSONALES Y AFINES A LA VIVIENDA.

4.1 Peluquerías y salones o locales de belleza.

4.2 Salas de masajes y gimnasios.

4.3 Baños sauna y turco (SPA).

4.4 Laboratorios y estudios fotográficos.

4.5 Funerarias.

4.6 Salas de velaciones.

4.7 Salas de juegos de videos.

4.8 Locales de alquiler y venta de videos.

4.9 Lavanderías y tintorerías.

4.10 Talleres de electricistas.

4.11 Talleres de plomeros.

4.12 Talleres de relojeros.

4.13 Talleres de reparación de radio, televisión, computadoras, celulares y electrodomésticos.

4.14 Cabinas Telefónicas e Internet.

4.15 Peluquerías para mascotas.

4.16 Hospedaje para mascotas.

4.17 Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.

4.18 Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas.

4.19 Cajero automático.

4.20 Reparación de artículos deportivos.

4.21 Centros de pago de servicios públicos y otros.

4.22 Tatuajes y similares.

5. SERVICIOS GENERALES.

5.1 Servicios financieros.

5.1.1 Bancos.

5.1.2 Casas de cambio

5.1.3 Mutualistas.

5.1.4 Compañías financieras.

5.1.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

5.1.6 Corredores de seguros.

5.1.7 Tarjetas de crédito.

5.1.8 Mandatos y corredores de bienes raíces.

5.1.9 Arrendamientos mercantiles.

5.1.10 Bolsa y casas de valores.

5.1.11 Cooperativas de ahorro y crédito.

5.1.12 Empresas de transferencias de dinero.

5.2 Servicios de transporte y comunicaciones.

5.2.1 Oficinas y agencias de viajes.

5.2.2 Servicios de empaques y mudanzas.

5.2.3 Correos privados.

5.2.4 Locales de arrendamiento de vehículos.

5.2.5 Servicio de grúas.

5.2.6 Radiodifusoras.

5.2.7 Garajes y estacionamientos.

5.2.8 Oficinas de empresas de telefonía celular.

5.2.9 Periódicos.

5.2.10 Oficinas de compañías de aviación.

5.2.11 Oficinas y estudios de televisión.

5.2.12 Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera.

5.2.13 Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera.

5.2.14 Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda.

5.2.15 Bodegas, con excepción de las de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos.

5.2.16 Estaciones de servicios de gasolina.

5.2.17 Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos.

5.2.18 Oficinas de empresas de taxi.

5.2.19 Actividades administrativas y oficinas de encomiendas, postales y de mensajería.

5.2.20 Actividades de mensajería.

5.3 Servicios de turismo, recreación y afines.

5.3.1 Oficinas y agencias de turismo.

5.3.2 Hoteles, hostales y hosterías.

5.3.3 Pensiones y residenciales.

5.3.4 Salas de recepciones y de baile.

5.3.5 Orquestas y conjuntos musicales.

5.3.6 Salones para fiestas infantiles.

5.3.7 Alquiler de ropa para fiestas y disfraces.

5.3.8 Alquiler de vajillas, mesas, sillas y similares.

5.3.9 Alquiler de equipos de sonido, iluminación y prestación de servicios de animación.

5.4 Servicios de alimentación.

5.4.1 Restaurantes.

5.4.2 Picanterías, venta de emparedados y similares.

5.4.3 Pollerías.

5.4.4 Pizzerías.

5.4.5 Cafés.

5.4.6 Horneado de productos cárnicos.

5.4.7 Cervecerías

5.4.8 Licorerías.

5.5 Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento (se excluye centros de tolerancia)

5.5.1 Actividades de clubes nocturnos.

5.5.2 Bares.

5.5.3 Tabernas o cantinas.

5.5.4 Coctelerías

5.5.5 Discoteca (con suministro predominante de bebidas alcohólicas)

5.5.6 Karaoke y pubs.

5.5.7 Peñas.

5.5.8 Casinos.

5.6 Servicios profesionales.

5.6.1 Consultorios médicos y odontológicos

5.6.2 Consultorios jurídicos

5.6.3 Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

5.6.4 Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

5.6.5 Oficinas de diseñadores y decoradores de interiores.

5.6.6 Oficinas de consultores.

5.6.7 Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

5.6.8 Oficinas de aduanas privadas.

5.6.9 Oficinas de verificadores de importaciones.

5.6.10 Oficinas de servicios de planificación familiar.

5.6.11 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

5.6.12 Laboratorios clínicos.

5.6.13 Centros de diagnóstico radiológico.

5.6.14 Clínicas y mecánicas dentales.

5.6.15 Agencias de modelos.

5.6.16 Talleres de pintores.

5.6.17 Centros de capacitación no oficiales.

5.6.18 Asesores de imagen.

5.6.19 Agencias de publicidad.

5.6.20 Escuelas de formación deportiva.

5.6.21 Laboratorio de análisis técnico de suelos (CIIU: 74220).

5.6.22 Laboratorio de análisis de alimentos.

5.6.23 Medicina ancestral.

5.6.24 Notarías.

5.6.25 Oficinas de trabajo compartidas (coworking).

5.7 Servicios de seguridad.

5.7.1 Oficinas de empresas de seguridad privadas.

5.8 Servicios industriales.

5.8.1 Servicios de limpieza y mantenimiento de edificaciones y elementos accesorios.

5.8.2 Talleres electrónicos.

5.8.3 Talleres de reparación y mantenimiento de bombas de agua, de fumigación, y de inyección a diésel, inyectores y turbos.

5.8.4 Talleres de mantenimiento y reparación de maquinarias y equipos para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

5.8.5 Talleres de alineación y balanceo de llantas.

5.8.6 Latonerías, enderezada y pintada de vehículos livianos.

5.8.7 Talleres de reparación de máquinas de escribir.

5.8.8 Matricerías.

5.8.9 Talleres mecánicos y electromecánicos.

5.8.10 Talleres de soldaduras.

5.8.11 Talleres de reparación de radiadores.

5.8.12 Laminadoras.

5.8.13 Arrendamiento de encofrados, andamios, equipos y maquinaria de construcción.

5.8.14 Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos livianos.

5.8.15 Rectificadoras de motores.

5.8.16 Aserraderos de madera.

5.8.17 Latonerías, enderezada y pintada de vehículos pesados y semipesados.

5.8.18 Lavadoras manuales de vehículos de todo tipo.

5.9 Servicios públicos.

5.9.1 Plantas de agua potable.

5.9.2 Plantas de tratamiento de aguas residuales.

5.9.3 Subestaciones eléctricas.

5.9.4 Estaciones de bombeo.

5.9.5 Tanques de reserva.

5.9.6 Centrales telefónicas.

5.9.7 Antenas de telecomunicaciones.

5.10 Servicios de almacenaje y bodegaje

5.10.1 Bodegas de productos perecibles.

5.10.2 Bodegas comerciales de productos no perecibles.

5.10.3 Embalaje de productos.

6. PRODUCCION DE BIENES O INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO

6.1 Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

6.1.1 Zapaterías.

6.1.2 Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

6.1.3 Sombrererías.

6.1.4 Talabarterías.

6.1.5 Carpinterías y ebanisterías.

6.1.6 Joyerías.

6.1.7 Hojalaterías.

6.1.8 Cerrajerías.

6.1.9 Talleres de cerámica.

6.1.10 Talleres de producción de artículos de paja, soga y similares.

6.1.11 Tapicerías.

6.1.12 Talleres de encuadernación y similares.

6.1.13 Talleres de producción y montaje de cuadros.

6.1.14 Imprentas y offsets.

6.1.15 Talleres de producción de imágenes y estatuas.

6.1.16 Talleres de producción de botones.

6.1.17 Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

6.1.18 Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

6.1.19 Estampados y serigrafía textil.

6.1.20 Talleres de producción de artículos de yeso.

6.1.21 Talleres de producción de objetos pirotécnicos.

6.1.22 Talleres de producción de objetos con materiales reciclados.

6.1.23 Talleres de reparación de artículos de fibra de vidrio.

6.1.24 Talleres de elaboración de objetos en cartón, etilvinilacetato (goma EVA, foamy, foami espumoso o EVA foam), cartulina, balsa y similares.

6.2 Industria de mediano impacto (Industria Tipo A)[1].

En general pequeñas industrias de procesos productivos mayoritariamente secos.

6.2.1 Productos de molinería (CIIU: 3116).

6.2.2 Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado (CIIU: 3220).

[1] Para la clasificación de los usos de suelo industriales se adopta la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas ***(CIIU)***, sugerida por la ONU para todos los estados miembros.

6.2.3 Fabricación de calzado, excepto el de caucho, vulcanizado o moldeado o de plástico (CIIU: 3240).

6.2.4 Fabricación de envases de madera y de caña y artículos menudos de caña (CIIU: 3312)

6.2.5 Fabricación de productos de madera y de corcho (CIIU: 3319).

6.2.6 Fabricación de muebles y accesorios, excepto los que son principalmente metálicos (CIIU 3320).

6.2.7 Imprentas, editoriales e industrias conexas (CIIU: 3420).

6.2.8 Fabricación de productos plásticos, no especificados en otra parte (CIIU: 3560).

6.2.9 Fabricación de productos de arcilla para construcción (CIIU: 3691).

6.2.10 Fabricación de productos minerales no metálicos, no especificados en otra parte (CIIU: 3699).

6.2.11 Fabricación de cuchillería, herramientas manuales y artículos generales de ferretería (CIIU: 3811).

6.2.12 Fabricación de muebles y accesorios principalmente metálicos (CIIU: 3812).

6.2.13 Fabricación de productos metálicos estructurales (CIIU: 3813).

6.2.14 Fabricación de productos metálicos, no especificados en otra parte, exceptuando maquinaria y equipo (CIIU: 3819).

6.2.15 Construcción de motores y turbinas (CIIU: 3821).

6.2.16 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad (CIIU: 3825).

6.2.17 Construcción y maquinaria y equipo, no especificados en otra parte, exceptuando la maquinaria eléctrica (CIIU: 3829).

6.2.18 Construcción de máquinas y aparatos industriales eléctricos (CIU: 3831).

6.2.19 Construcción de equipos y aparatos de radio, de televisión y de comunicaciones (CIIU: 3832).

6.2.20 Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico (CIIU: 3833).

6.2.21 Construcción de aparatos y suministros eléctricos, no especificados en otra parte (CIIU: 3839).

6.2.22 Fabricación de motocicletas y bicicletas (CIIU: 3844).

6.2.23 Construcción de material de transporte, no especificados en otra parte (CIIU: 3849).

6.2.24 Fabricación de relojes (CIIU: 3853).

6.2.25 Fabricación de joyas y artículos conexos (CIIU: 3901).

6.2.26 Fabricación de artículos de deportes y atletismo (CIIU: 3903).

6.2.27 Fabricación de carrocerías, incluidas cabinas para vehículos automotores (CIIU: 2920).

6.3 Industrias de alto impacto (Industrias Tipo B).

Industrias en general, con excepción de las calificadas como peligrosas.

6.3.1 Matanza de ganado y preparación y conservación de carnes (CIIU: 3111).

6.3.2 Fabricación de productos lácteos (CIIU: 3112).

6.3.3 Envasado y conservación de frutas y legumbres (CIIU: 3113).

6.3.4 Fabricación de aceites y grasas vegetales y animales (CIIU: 3115).

6.3.5 Fabricación de productos de panadería (CIIU: 3117).

6.3.6 Elaboración de productos alimenticios diversos (CIIU: 3121).

6.3.7 Elaboración de alimentos preparados para animales (CIIU: 3122).

6.3.8 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas espirituosas (CIIU: 3131).

6.3.9 Industrias de bebidas no alcohólicas y aguas gaseosas (CIIU: 3134).

6.3.10 Hilado, tejido y acabado de textiles (CIIU: 3211).

6.3.11 Fábrica de tejidos de punto (CIIU: 3213).

6.3.12 Fabricación de tapices y alfombras (CIIU: 3214).

6.3.13 Fabricación de textiles, no especificados en otra parte (CIIU: 3219).

6.3.14 Curtidurías y talleres de acabado (CIIU: 3231).

6.3.15 Fabricación de envases y cajas de papel y de cartón (CIIU: 3412).

6.3.16 Fabricación de resinas sintéticas, materias plásticas y fibras artificiales, excepto el vidrio (CIIU: 3513).

6.3.17 Fabricación de pinturas, barnices y lacas (CIIU: 3521).

6.3.18 Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos (CIIU: 3522).

6.3.19 Fabricación de jabones y preparados de limpieza, perfumes, cosméticos y otros productos de tocador (CIIU: 3523).

6.3.20 Fabricación de productos químicos, no especificados en otra parte, con excepción de la producción de ceras, velas de alumbrar, explosivos y municiones. (CIIU: 3529).

6.3.21 Fabricación de productos diversos derivados del petróleo y del carbón (CIIU: 3540).

6.3.22 Industrias de llantas y cámaras (CIIU: 3551).

6.3.23 Fabricación de productos de caucho, no especificados en otra parte (CIIU: 3559).

6.3.24 Fabricación de objetos de barro, losa y porcelana (CIIU: 3610).

6.3.25 Fabricación de vidrio y productos de vidrio (CIIU: 3620).

6.3.26 Industrias básicas de hierro y acero (CIIU: 3710).

6.3.27 Reciclamiento de desechos de metal (CIIU: 37100).

6.3.28 Fabricación de cemento hidráulico (CIIU: 26940).

6.3.29 Fabricación de hormigón premezclado.

6.3.30 Fabricación de productos de hormigón (CIIU: 26950).

7. GESTION Y ADMINISTRACIÓN

7.1 Administración pública.

7.1.1 Nacional.

7.1.2 Regional.

7.1.3 Provincial.

7.1.4 Cantonal.

7.1.5 Parroquial.

7.2 Administración religiosa.

7.3 Sedes de organizaciones gremiales.

7.3.1 Colegios profesionales.

7.3.2 Organizaciones gremiales.

7.3.3 Sindicatos.

7.3.4 Sedes de organizaciones sociales.

7.4 Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.

7.5 Administración privada.

8. USOS COMPATIBLES CON LA PROTECCIÓN ECOLÓGICA EN SUELO URBANO.

8.1 Reforestación con especies nativas.

8.2 Conservación del patrimonio histórico cultural que incluya prospecciones arqueológicas que no impacten las zonas de mayor valor natural y/o ecológico.

8.3 Recreación pasiva vinculada a la caminata y la observación de fauna.

8.4 Infraestructura de senderos ecológicos.

8.5 Centros de interpretación e investigación científica.

8.6 Infraestructura de transporte como paradas de buses y estacionamientos de bicicletas.

8.7 Servicio de cafetería exclusivamente integrada a los centros de interpretación, edificaciones patrimoniales.

8.8 Parque ecológico.

8.9 Rehabilitación del suelo y/o recuperación de espacios degradados.

8.10 Estabilización ecológica de taludes realizada con muros de gavión y/o vegetación.

9. USOS COMPATIBLES CON LA PROTECCIÓN ECOLÓGICA EN SUELO RURAL.

9.1 Reforestación con especies nativas.

9.2 Conservación del patrimonio histórico cultural que incluya prospecciones arqueológicas que no impacten las zonas de mayor valor natural y/o ecológico.

9.3 Recreación pasiva vinculada a la caminata y la observación de fauna.

9.4 Infraestructura de senderos ecológicos

9.5 Centros de interpretación e investigación científica.

9.6 Área de vivienda para guardaparque.

9.7 Refugios y áreas de acampada

9.8 Infraestructura de transporte como paradas de buses y estacionamientos de bicicletas.

9.9 Servicio de cafetería exclusivamente integrada a los centros de interpretación, edificaciones patrimoniales, a la vivienda del guardaparque o a los refugios.

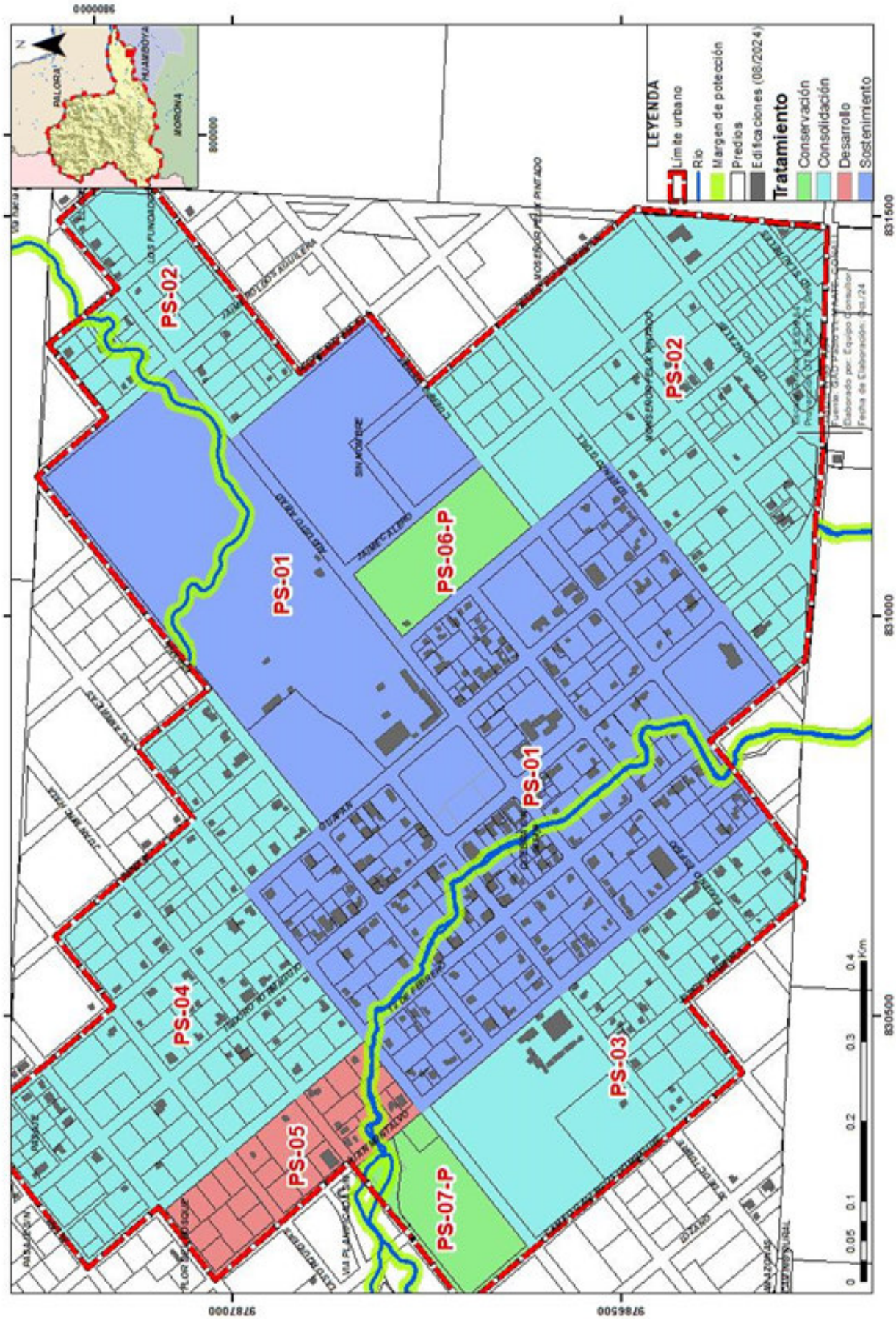
9.10 Parque ecológico

9.11 Rehabilitación del suelo y/o recuperación de espacios degradados.

9.12 Estabilización ecológica de taludes realizada con muros de gavión y/o vegetación.

Anexo 2

FICHAS DE APROVECHAMIENTO DE SUELO URBANO PARA LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LA CABECERA CANTONAL DE PABLO SEXTO


LEYENDA
Límite urbano
Río
Margen de protección
Predios
Edificaciones (08/2024)
Tratamiento
Conservación
Consolidación
Desarrollo
Sostenimiento
PS-01
PS-02
PS-03
PS-04
PS-05
PS-06-P
PS-07-P
PALORA
MORONA
Km
0
0.05
0.1
0.2
0.3
0.4
830500
831000
831500
9787000
9786500

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO VI

ZONA CÉNTRICA COMERCIAL DE PABLO SEXTO	Código PIT
	PS-01

USOS DEL SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
MIXTO	Vivienda - Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios - Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios financieros - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de seguridad - Servicios de almacenaje y bodegaje - Administración pública y privada - Administración religiosa - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas - Servicios industriales de bajo impacto - Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Almacenes de explosivos y accesorios para construcciones, canteras y explotación minera - Todos los depósitos con los códigos comprendidos entre el 3.5.17 al 3.5.26 del Anexo 1 - Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros - Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento - Aserraderos de madera - Servicios públicos - Torres de telecomunicaciones

Nota: Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

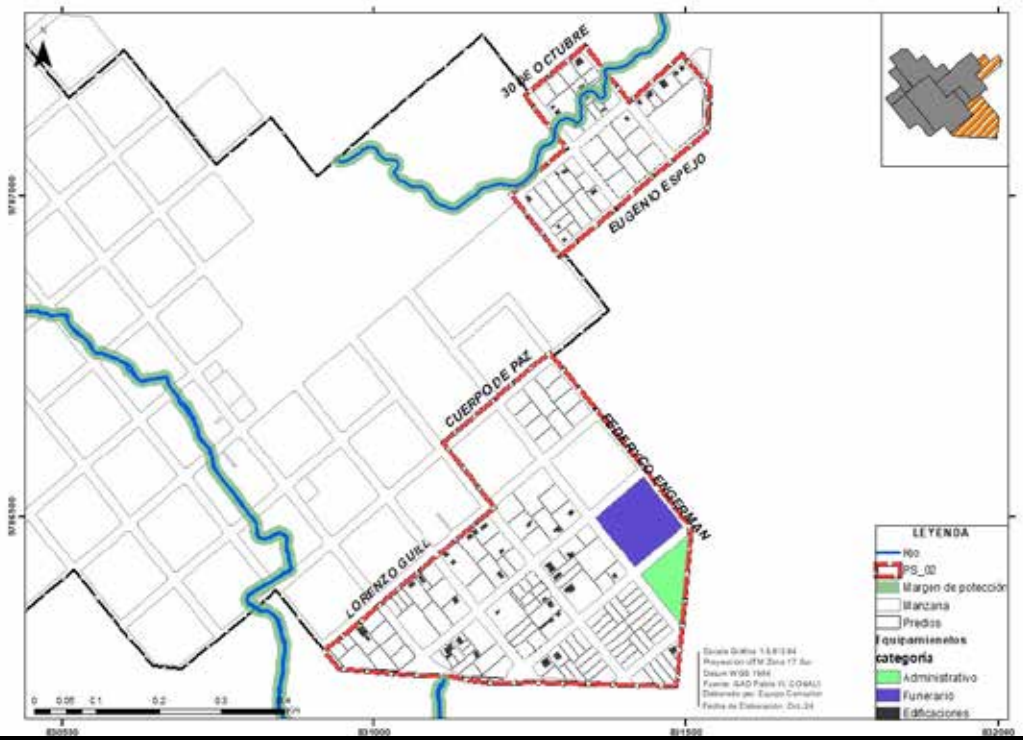
(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

FRACCIONAMIENTO		OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m)	Tipología de Implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
			Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
240	10	Continua	0	0	5	79	158

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Pisos	Altura	Pisos	Altura
128	34	170	46	148	40	2	6	3	9

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO VI

ZONA RESIDENCIAL DE PABLO SEXTO	Código PIT
	PS-02



USOS DEL SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T2	Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de almacenaje y bodegaje - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal. Torres de Telecomunicaciones

Nota: Se permite e impulsa el uso del 40 al 70% de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

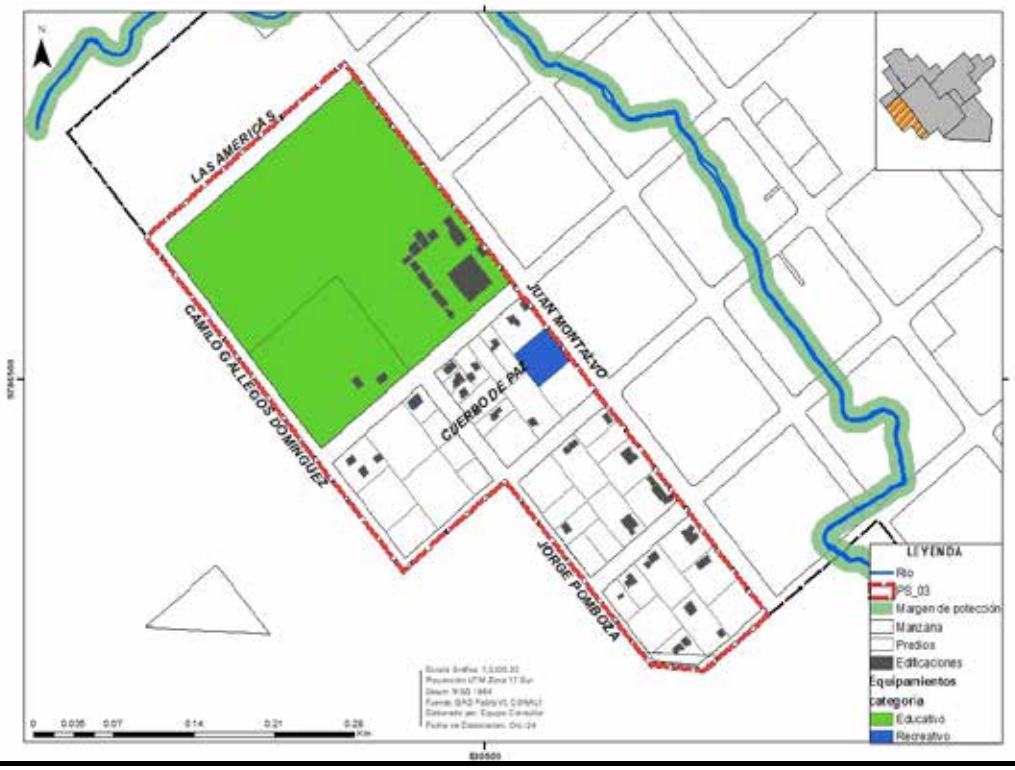
(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se Pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

FRACCIONAMIENTO		OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m)	Tipología de Implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
			Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	12	Pareada	3	3	3	60	120

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Pisos	Altura	Pisos	Altura
71	19	142	38	100	27	2	6	NA	NA

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO VI

ZONA RESIDENCIAL DE PABLO SEXTO	Código PIT
	PS-03



USOS DEL SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales	Servicios industriales	Licorerías - cervecerías - Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal - Torres de Telecomunicaciones

Nota: Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

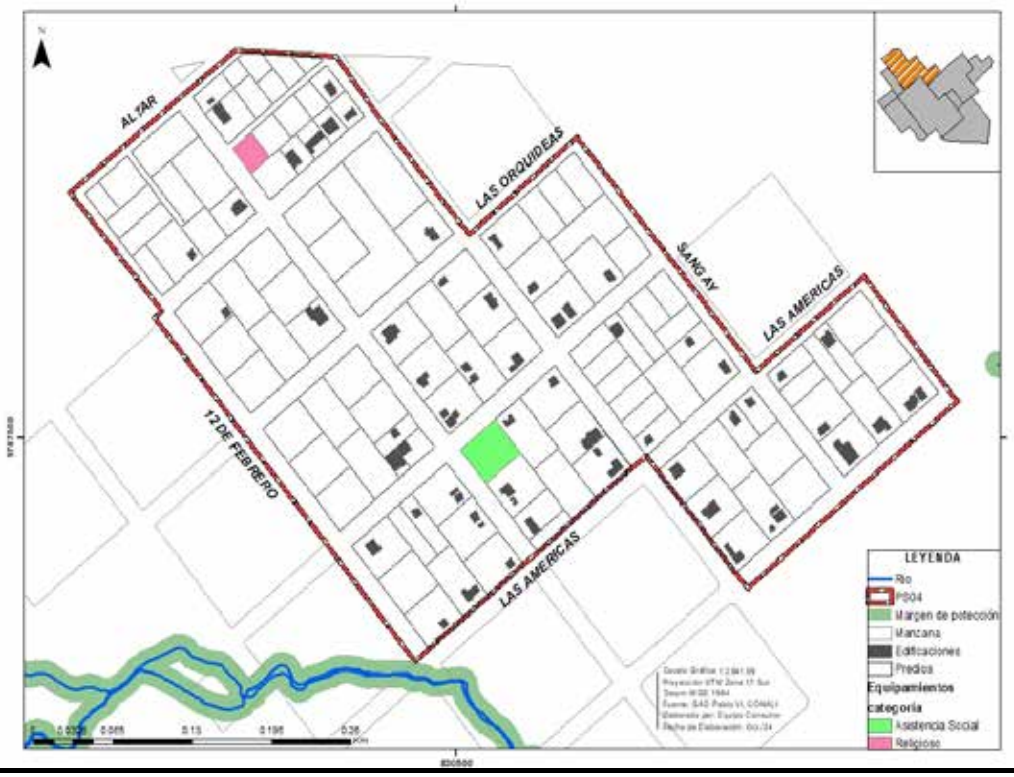
(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

FRACCIONAMIENTO		OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m)	Tipología de Implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
			Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	12	Pareada	3	3	3	60	120

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Pisos	Altura	Pisos	Altura
51	13	102	27	72	19	2	6	NA	NA

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO VI

ZONA RESIDENCIAL DE PABLO SEXTO	Código PIT
	PS-04



USOS DEL SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la Vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales	-	Licorerías - cervecerías - Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal - Torres de Telecomunicaciones

Nota: Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos

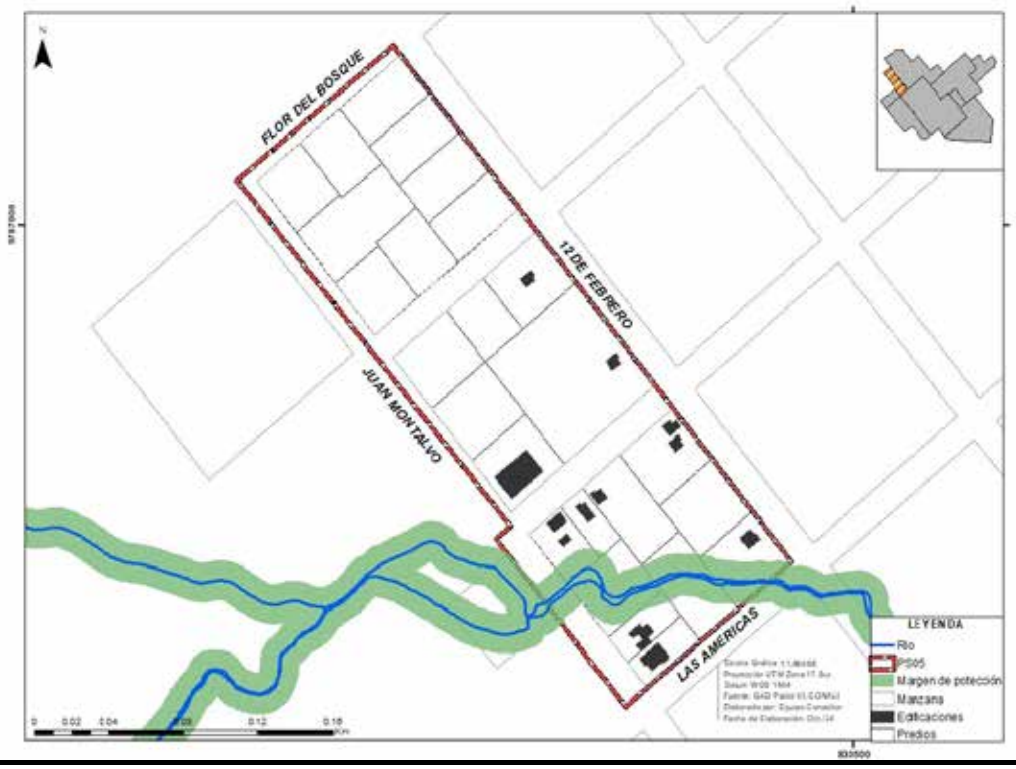
Las características de uso y ocupación de suelo del corredor comercial Isidoro Formaggio prevalecerán sobre las correspondientes al presente PIT PS-04 únicamente en los lotes frentistas a dicho corredor que se visualiza en el mapa de la presente ficha

FRACCIONAMIENTO		OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m)	Tipología de Implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
			Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	12	Pareada	3	3	3	60	120

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Pisos	Altura	Pisos	Altura
51	13	102	27	72	19	2	6	NA	NA

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO VI

ZONA ROSA DE PABLO SEXTO	Código PIT
	PS-05



USOS DEL SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
RESIDENCIA DA-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales.	Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal - Torres de Telecomunicaciones

Nota: Se permite e impulsa el uso del 25 al 40 % de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

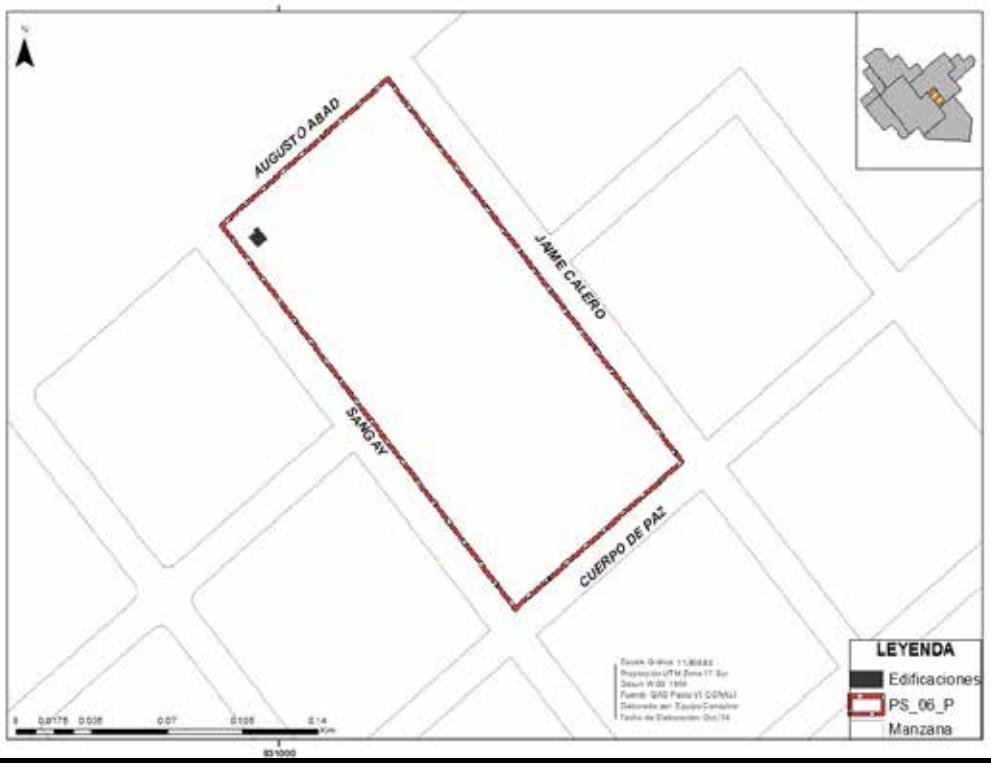
(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

FRACCIONAMIENTO		OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m)	Tipología de Implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
			Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	12	Pareada	3	3	3	60	120

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Pisos	Altura	Pisos	Altura
51	13	102	27	72	19	2	6	NA	NA

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO VI

ZONA DE PROTECCIÓN "JARDÍN BOTÁNICO " DE PABLO SEXTO	Código PIT
	PS-06-P



USOS DEL SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
EQUIPAMIENTO DE PROTECCIÓN	Equipamiento urbano mayor de recreación correspondiente al Jardín Botánico que puede incluir Reforestación con especies nativas - Conservación del patrimonio histórico cultural que incluya prospecciones arqueológicas que no impacten las zonas de mayor valor natural y/o ecológico - Recreación pasiva vinculada a la caminata y la observación de fauna - Infraestructura de senderos ecológicos - Centros de interpretación e investigación científica - Infraestructura de transporte como	-	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

Nota: Se prohíbe la fragmentación del predio actual que conforma este PIT.

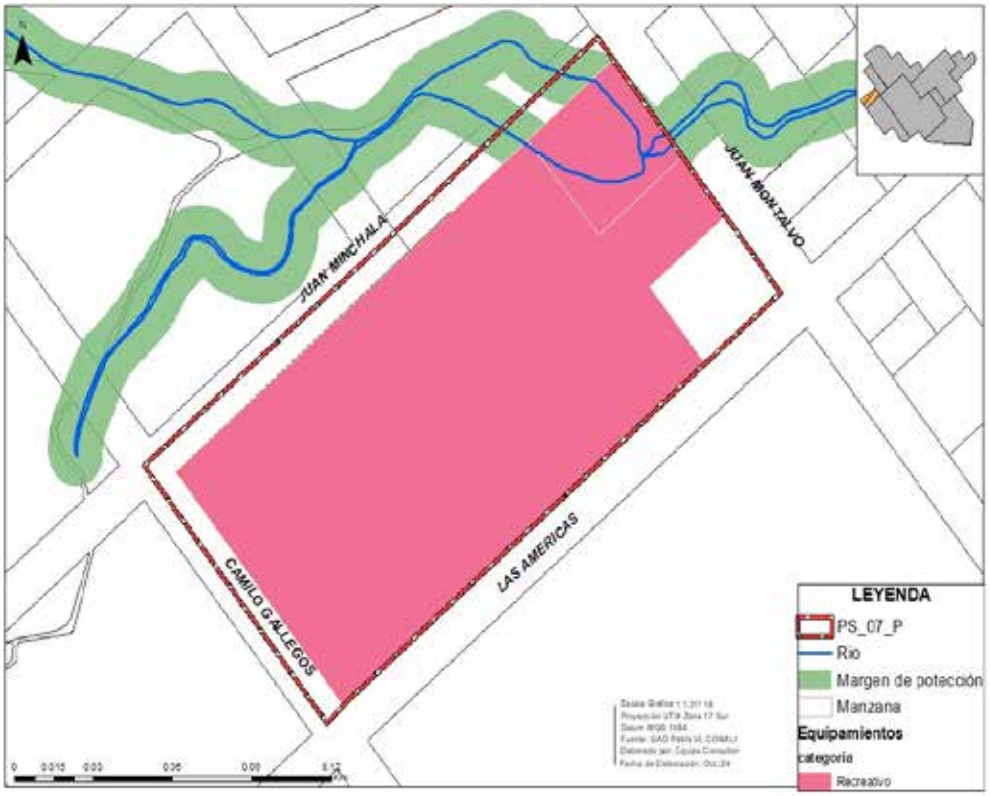
Se permiten edificaciones mínimas necesarias para el sustento del Jardín Botánico y la inclusión de un centro de interpretación que no superará los 500 m2 de construcción en planta baja. El proceso de construcción debe ser realizado siguiendo principios de sostenibilidad.
Se procurará el uso de materiales naturales de la zona.

FRACCIONAMIENTO		OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m)	Tipología de Implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
			Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
NA	-	NA	-	-	-	-	-

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	2	6	NA	NA

PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PABLO VI

ZONA DE PROTECCIÓN "DIQUE" DE PABLO SEXTO	Código PIT
	PS-07-P



USOS DEL SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos	Prohibidos
EQUIPAMIENTO DE PROTECCIÓN	Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial - Servicios de alimentación	-	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal

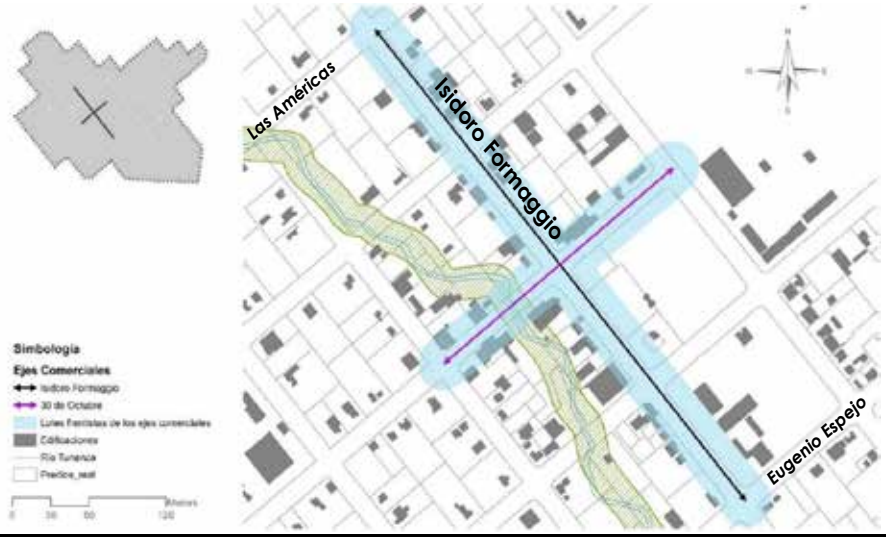
Nota: Se prohíbe la fragmentación del predio actual que conforma este PIT.

FRACCIONAMIENTO		OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE MÍNIMO DEL LOTE (m)	Tipología de Implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
			Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
NA	-	NA	-	-	-	-	-

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Hab./Ha.	Viv./Ha.	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	2	6	NA	NA

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Eje comercial de la Av. Isidoro Formaggio (Comprendido entre la calle Eugenio Espejo y Las Américas)	Código EJE IF



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Vivienda - Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios - Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios financieros - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de seguridad - Servicios de almacenaje y bodegaje - Administración pública - Administración religiosa - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada.	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas - Servicios industriales - Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Almacenes de explosivos y accesorios para construcciones, canteras y explotación minera - Todos los depósitos con los códigos comprendidos entre el 3.5.17 al 3.5.26 del Anexo 1 - Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros -Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento - Aserraderos de madera - Servicios públicos

Estas características de uso y ocupación de suelo aplica exclusivamente a los todos los frentistas del eje y se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

Las características de uso y ocupación de suelo de este corredor prevalecerán sobre las correspondientes al PIT PS-10 sobre el cual pasa parte del corredor comercial Isidoro Formaggio.

(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	11	12	14	Continua en línea de fábrica	0	0	5	70	210

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima	Densidad Neta Máxima			Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
128	35	170	46	148	40	3	9	3	9

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Eje comercial de la calle 30 de Octubre (Comprendido entre la calle 12 de Febrero y Guapán)	Código EJE 30 O

USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
MIXTO	Vivienda - Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios - Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios financieros - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de seguridad - Servicios de almacenaje y bodegaje - Administración pública - Administración religiosa - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada.	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas - Servicios industriales - Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Almacenes de explosivos y accesorios para construcciones, canteras y explotación minera - Todos los depósitos con los códigos comprendidos entre el 3.5.17 al 3.5.26 del Anexo 1 - Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros -Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento - Aserraderos de madera - Servicios públicos

Estas características de uso y ocupación de suelo aplican exclusivamente a los todos los frentistas del eje.

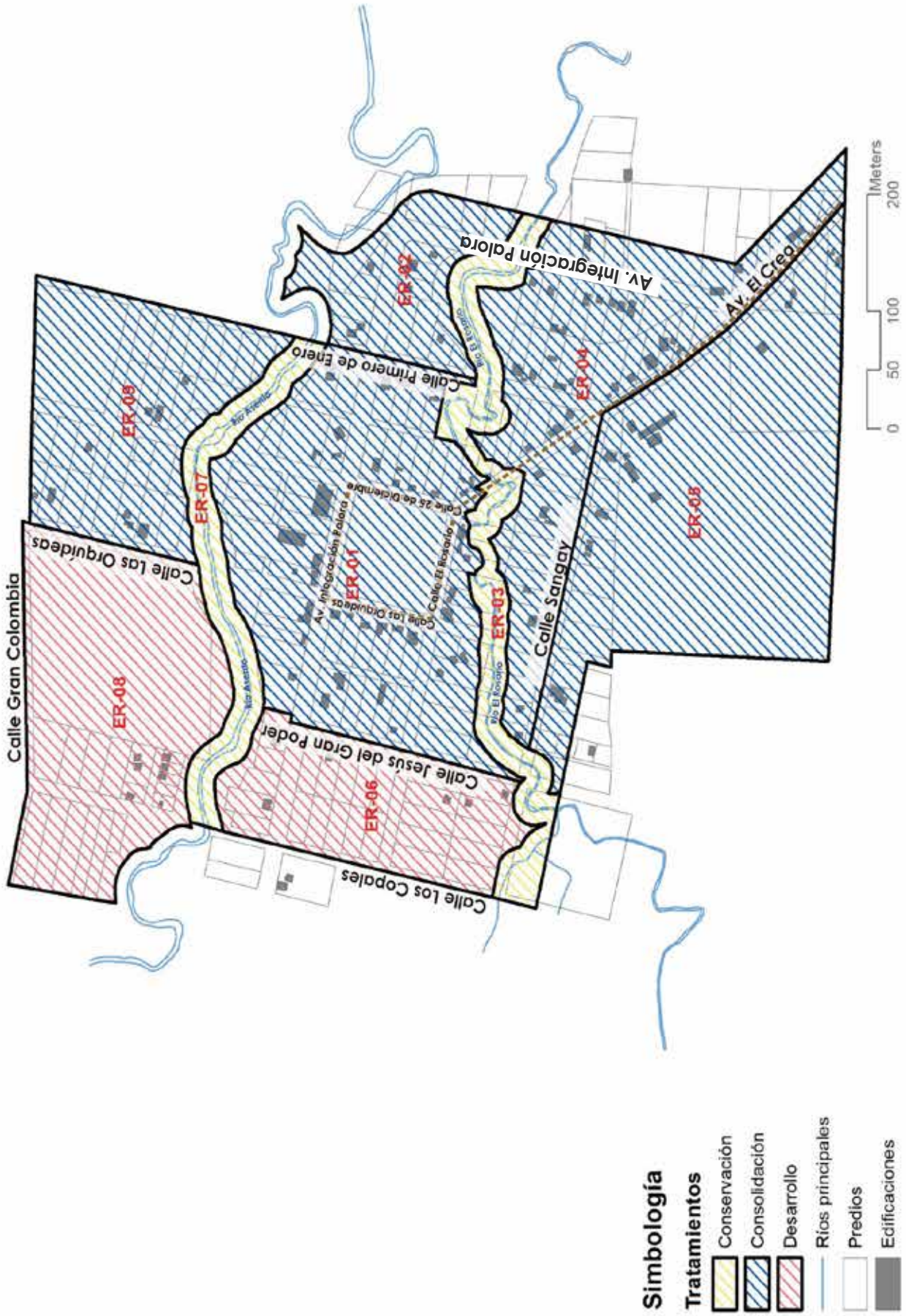
(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MINIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
300	12	11	14	Continua en línea de fábrica	0	0	5	70	210

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
150	41	190	52	169	46	3	9	3	9

Anexo 3

FICHAS DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO PARA LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL DE LA COMUNIDAD EL ROSARIO.


Calle Gran Colombia
Calle Las Orquídeas
Calle Jesús del Gran Poder
Calle Los Copales
Calle Primero de Enero
Av. Integración Palora
Calle 25 de Diciembre
Calle El Rosario
Calle Sangay
Av. El Cren
ER-01
ER-02
ER-03
ER-04
ER-05
ER-06
ER-07
ER-08
ER-08
Meters
0
50
100
200
Simbología
Tratamientos
Conservación
Consolidación
Desarrollo
Ríos principales
Predios
Edificaciones

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Centro El Rosario	Código PIT
	ER-01

USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	**Restringidos (*)**	**Prohibidos**
MIXTO	Vivienda - Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios - Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios financieros - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de seguridad - Servicios de almacenaje y bodegaje - Administración pública - Administración religiosa - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada.	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas - Servicios industriales - Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Almacenes de explosivos y accesorios para construcciones, canteras y explotación minera - Todos los depósitos con los códigos comprendidos entre el 3.5.17 al 3.5.26 del Anexo 1 - Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros -Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento - Aserraderos de madera - Servicios públicos.

Se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para equipamiento, comercio y servicios.

(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

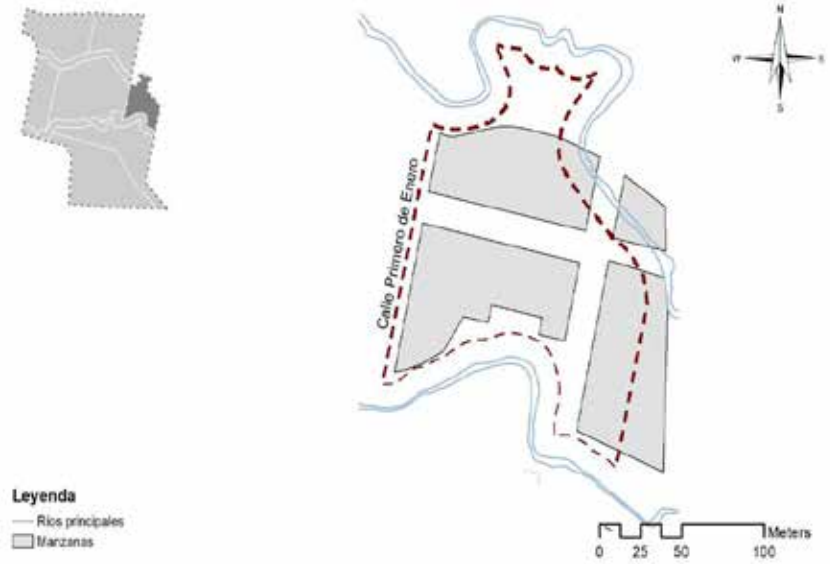
Las características de uso y ocupación de suelo señaladas en la ficha correspondiente al ***corredor EC*** (eje central) prevalecerán sobre las indicadas en este polígono. Dichas características se aplican exclusivamente a los todos los ***frentistas del eje.***

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
240	14	16	20	Continua	3	0	3	70	210

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
80	22	160	44	113	31	2	6	3	9

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Barranco	Código PIT
	ER-02



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	**Restringidos (*)**	**Prohibidos**
RESIDENCIA DM-T1	Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial - Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de almacenaje y bodegaje - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada.	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal.

Se permite e impulsa el uso del 25 al 40 % de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

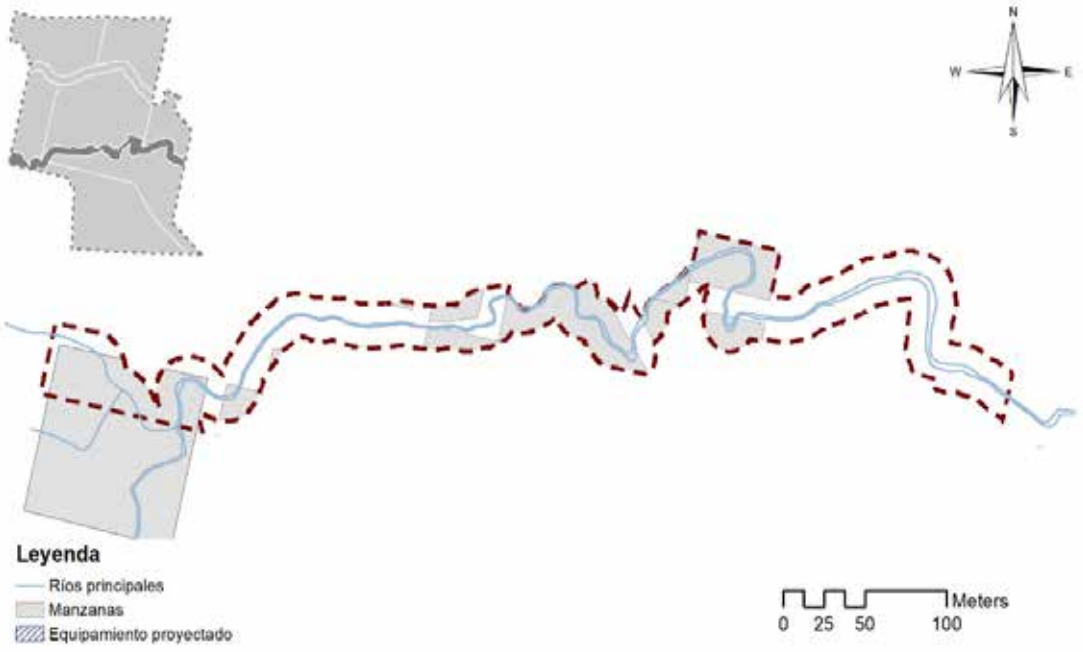
(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
360	12	13	15	Aislada o adosada	5	3	3	50	100

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
62	17	123	34	87	24	2	6	2	6

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

El Rosario	Código PIT
	ER-03-P



USOS DE SUELO			
USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios (*)	Restringidos	Prohibidos
Equipamiento	Parques infantiles, barriales, urbanos y parques lineales.	-	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal.

Para la definición de este PIT se considera el margen de protección de12 metros a cada lado de la ribera del río.

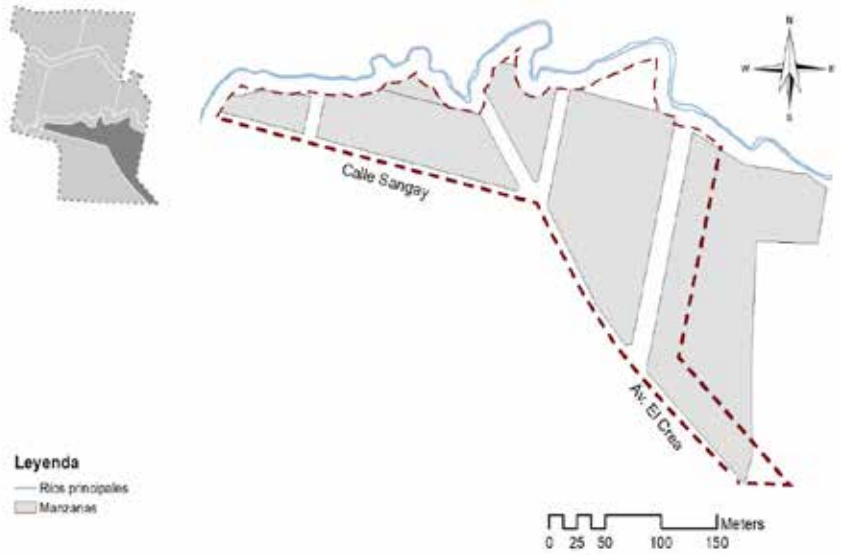
(*) Son permitidas las intervenciones menores destinadas exclusivamente a actividades de recreación pasiva. Se prohíbe cualquier tipo de infraestructura mayor o edificación.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
0	0	0	0	-	0	0	0	0	0

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Entrada	Código PIT
	ER-04



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	**Restringidos (*)**	**Prohibidos**
Residencial DM-T1	Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial - Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de almacenaje y bodegaje - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada.	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal.

Se permite e impulsa el uso del 25 al 40 % de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

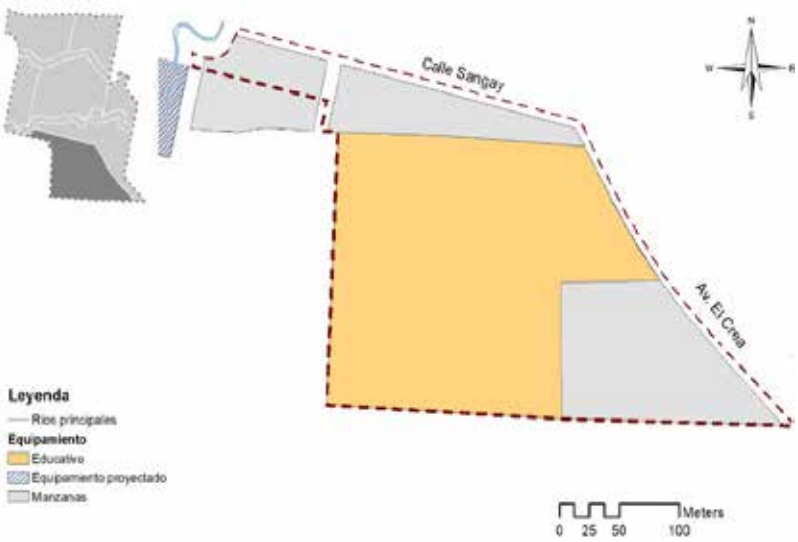
Las características de uso y ocupación de suelo señaladas en la ficha correspondiente al ***corredor EC*** (eje central) prevalecerán sobre las indicadas en este polígono. Dichas características se aplican exclusivamente a los todos los ***frentistas del eje.***

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	Pareada o aislada	5	3	3	50	100

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
53	15	107	29	75	21	2	6	2	6

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Escuela 25 de Diciembre	Código PIT
	ER-05



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DB-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial - Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales	-	Licorerías - cervecerías - Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal.

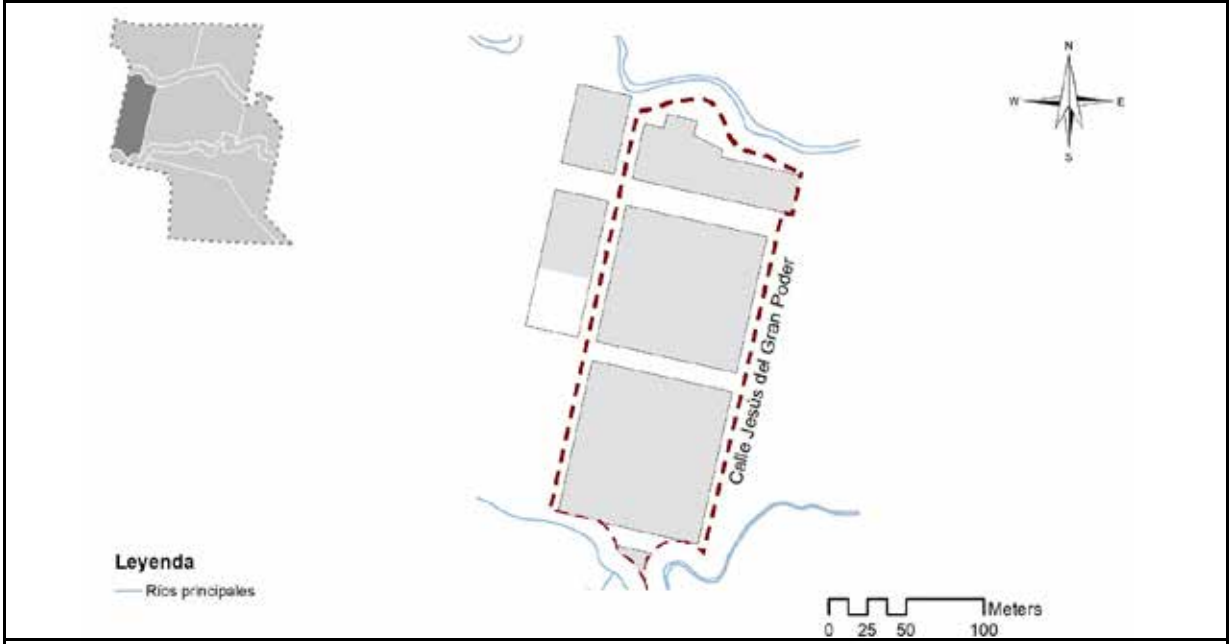
Se permite e impulsa el uso del 25 al 40 % de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	Aislada o Adosada	5	3	3	45	90

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
23	6	47	13	33	9	2	6	2	6

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Los Copales	Código PIT
	ER-06



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DM-T1	Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial - Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de almacenaje y bodegaje - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada.	Licorerías – cervecerías - Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal.

Se permite e impulsa el uso del 25 al 40 % de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

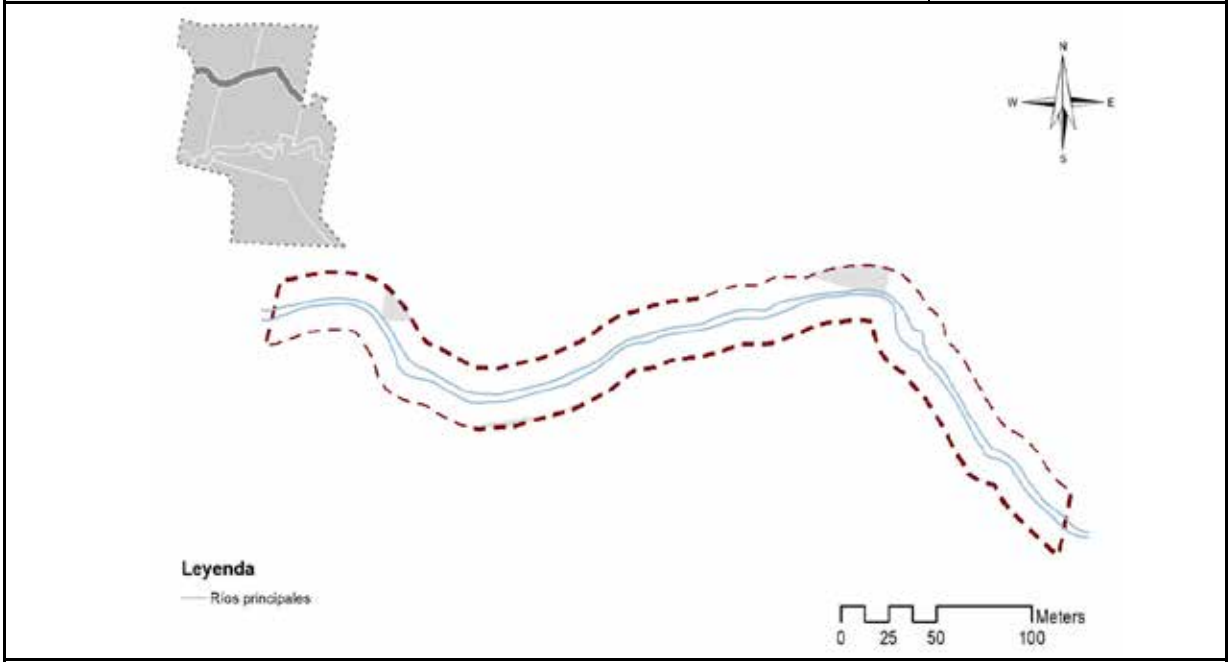
(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	Aislada o adosada	5	3	3	25	50

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
54	15	107	29	76	21	2	6	2	6

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Aserrío	Código PIT
	ER-07-P



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL (*)	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Equipamiento	Parques infantiles, barriales, urbanos y parques lineales.	-	Todos aquellos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal.

Para la definición de este PIT se considera el margen de protección de12 metros a cada lado de la ribera del río.

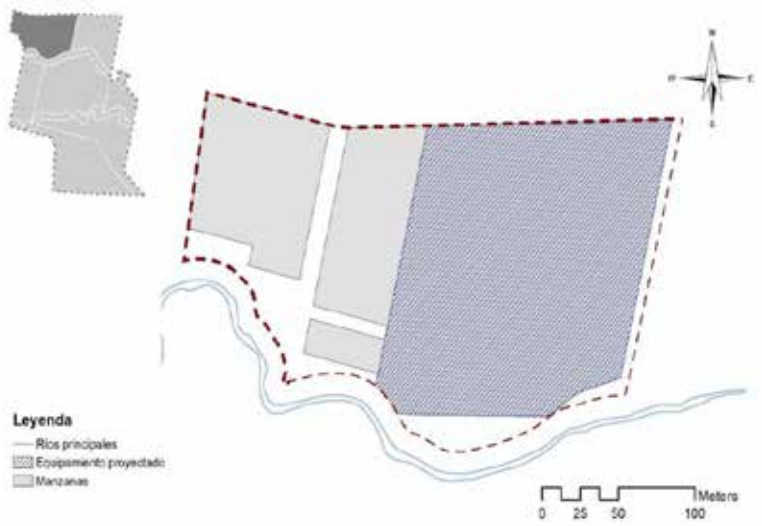
(*) Son permitidas las intervenciones menores destinadas exclusivamente a actividades de recreación pasiva. Se prohíbe cualquier tipo de infraestructura mayor o edificación.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
0	0	0	0	-	0	0	0	0	0

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Nuevo estadio	Código PIT
	ER-08



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DB-T1	Equipamiento comunitario de alcance barrial - Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales	-	Licorerías - cervecerías - Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal.

Se permite e impulsa el uso del 25 al 40 % de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	Pareada o aislada	5	3	3	45	90

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
20	6	41	11	29	8	2	6	2	6

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Cementerio	Código PIT
	ER-09

USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos
Residencial DM-T1	Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial - Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de almacenaje y bodegaje - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada.	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento y todos aquellos usos que no se incluyen en las categorías de usos de suelo complementario ni restringido, y que perjudican el correcto funcionamiento del uso principal.

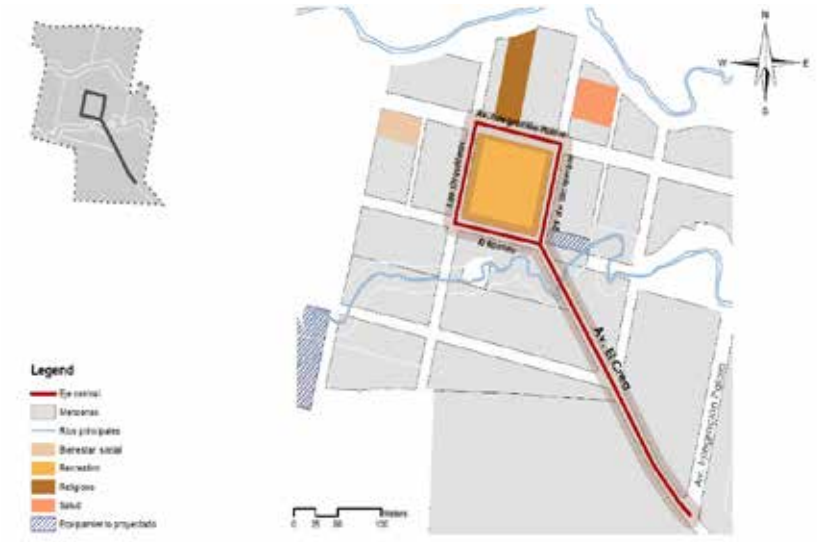
Se permite e impulsa el uso del 25 al 40 % de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
500	14	16	18	Aislada	5	3	3	25	50

DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima		Densidad Neta Máxima		Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
44	12	87	24	62	17	2	6	2	6

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

Eje Central (Alrededor de la Plaza Central y en la Av. El Crea desde la Av. Integración Palora y la Plaza Central).	Código Eje
	EC



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS		
	Complementarios	**Restringidos (*)**	**Prohibidos**
MIXTO	Vivienda - Equipamiento urbano mayor y equipamiento comunitario de alcance barrial- Comercio cotidiano y ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor y al por mayor - Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios - Comercio de maquinaria liviana y equipos en general y repuestos y accesorios - Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios - Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal - Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor - Servicios profesionales y afines a la vivienda - Servicios financieros - Servicios de transporte y comunicaciones - Servicios de turismo recreación y afines- Servicios de alimentación - Servicios profesionales - Servicios de seguridad - Servicios de almacenaje y bodegaje - Administración pública - Administración religiosa - Sedes de Organizaciones gremiales - Sedes de organismos o gobiernos extranjeros - Administración privada.	Talleres automotrices de reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas - Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas - Talleres de electricistas - Hospedaje para mascotas - Servicios industriales - Producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.	Estaciones de servicios de gasolina - Bodegas de materiales tóxicos altamente inflamables o radioactivos - Almacenes de explosivos y accesorios para construcciones, canteras y explotación minera - Todos los depósitos con los códigos comprendidos entre el 3.5.17 al 3.5.26 del Anexo 1 - Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros -Servicios de venta y consumo de licor y entretenimiento - Aserraderos de madera - Servicios públicos.

Estas características de uso y ocupación de suelo aplican exclusivamente a los todos los ***frentistas del eje*** (alrededor de la Plaza Central y en la Av. El Crea entre la Av. Integración Palora y la Plaza Central) y se permite e impulsa el uso del 100% de la superficie en planta baja para los usos aquí permitidos.

(*) Usos Restringidos: Son permitidos siempre y cuando no generen afecciones ocasionadas por ruidos (han de ser menores a 40 dB), malos olores, contaminación, movimiento excesivo de personas o vehículos. Para su implementación se debe considerar las medidas para mitigación de estos impactos mediante la insonorización de los locales, además no se permitirá que estos trabajos se den en aceras o espacio públicos, tampoco se pueden instalar en lugares a cielo abierto de modo que emitan ruidos molestos a las viviendas aledañas.

Las características de uso y ocupación de suelo de este corredor prevalecerán sobre las correspondientes a los **PIT ER-01 y ER-04**

FRACCIONAMIENTO				OCUPACIÓN					
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)			Tipología de implantación	RETIROS (m)			OCUPACIÓN	
	Mínimo	Óptimo	Máximo		Frontal	Lateral	Posterior	COS	CUS
240	10	11	13	Continua en línea de fábrica	0	0	3	70	210

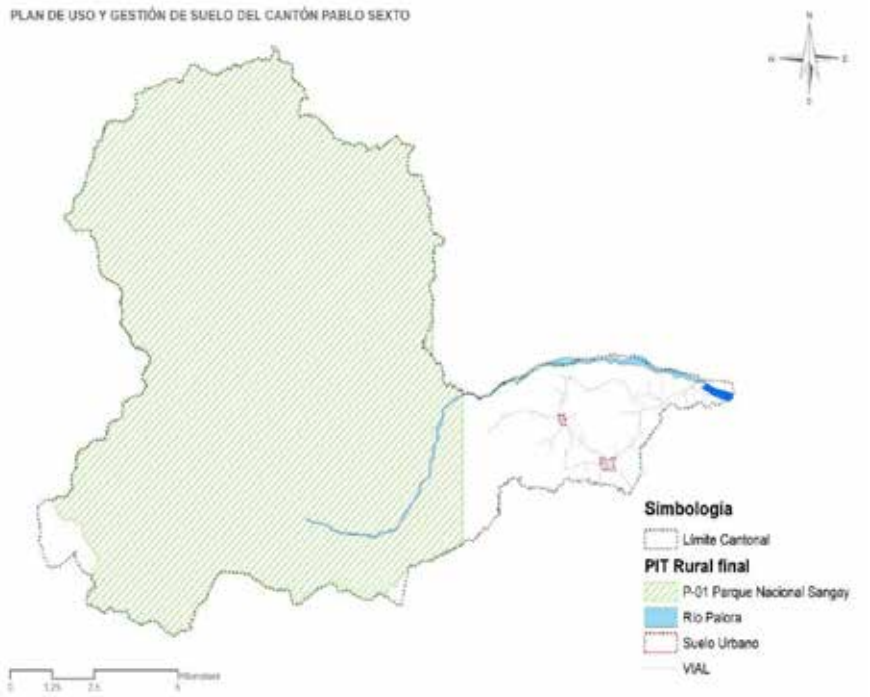
DENSIDAD						EDIFICABILIDAD			
Densidad Neta Mínima	Densidad Neta Máxima			Densidad Neta Promedio		Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima	
Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Hab / Ha	Viv / Ha	Pisos	Altura	Pisos	Altura
80	22	160	44	113	31	2	6	3	9

Anexo 4

FICHAS DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO PARA LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL RURALES DEL CANTÓN PABLO SEXTO

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Parque Nacional Sangay	P-01



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Conservación del patrimonio histórico cultural que incluya prospecciones arqueológicas que no impacten las zonas de mayor valor natural y/o ecológico - Recreación pasiva vinculada a la caminata y la observación de fauna - Infraestructura de senderos ecológicos - Parque ecológico - Rehabilitación del suelo y/o recuperación de espacios degradados - Estabilización ecológica de taludes realizada con muros de gavión y/o vegetación	Centros de interpretación e investigación científica - Área de vivienda para guardaparque - Refugios y áreas de acampada - Infraestructura de transporte como paradas de buses y estacionamientos de bicicletas	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Suelo de protección	Conservación

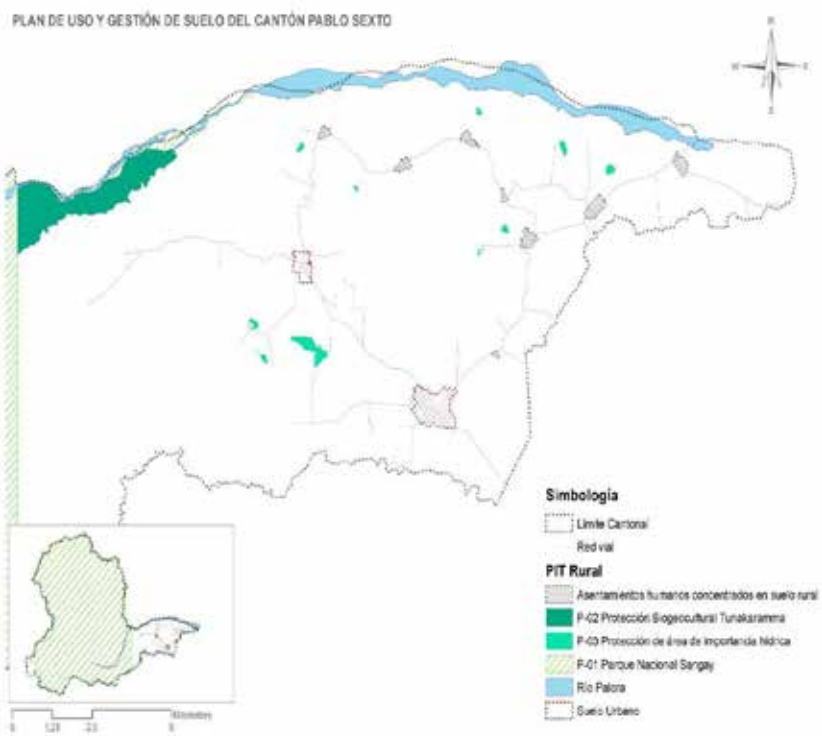
(*) Estas edificaciones no han de superar los 4 metros de altura y deberán realizarse con materiales naturales que no rompan con el contexto en el que se implantan, de ninguna manera estas edificaciones se ubicarán en suelos con pendientes superiores al 30 %. Además deberán presentar estudios de impacto ambiental aprobados por el MAE

La gestión del uso y ocupación del suelo de este PIT deberá ser convenida con el Ministerio del Ambiente debido a su categorización de Parque Nacional

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Protección Biogeocultural Tunakaramma y Protección de área de importancia hídrica	P-02 / P-03



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Conservación del patrimonio histórico cultural que incluya prospecciones arqueológicas que no impacten las zonas de mayor valor natural y/o ecológico - Recreación pasiva vinculada a la caminata y la observación de fauna - Infraestructura de senderos ecológicos - Parque ecológico - Rehabilitación del suelo y/o recuperación de espacios degradados - Estabilización ecológica de taludes realizada con muros de gavión y/o vegetación	Centros de interpretación e investigación científica - Área de vivienda para guardaparque - Refugios y áreas de acampada - Infraestructura de transporte como paradas de buses y estacionamientos de bicicletas	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Suelo de protección	Conservación

(*) Estas edificaciones no han de superar los 4 metros de altura y deberán realizarse con materiales naturales que no rompan con el contexto en el que se implantan, de ninguna manera estas edificaciones se ubicarán en suelos con pendientes superiores al 30 %.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Protección de Áreas de Protección y Desarrollo Sostenible y Protección de zona de protección de ríos	P-04/ P-05

USOS DE SUELO

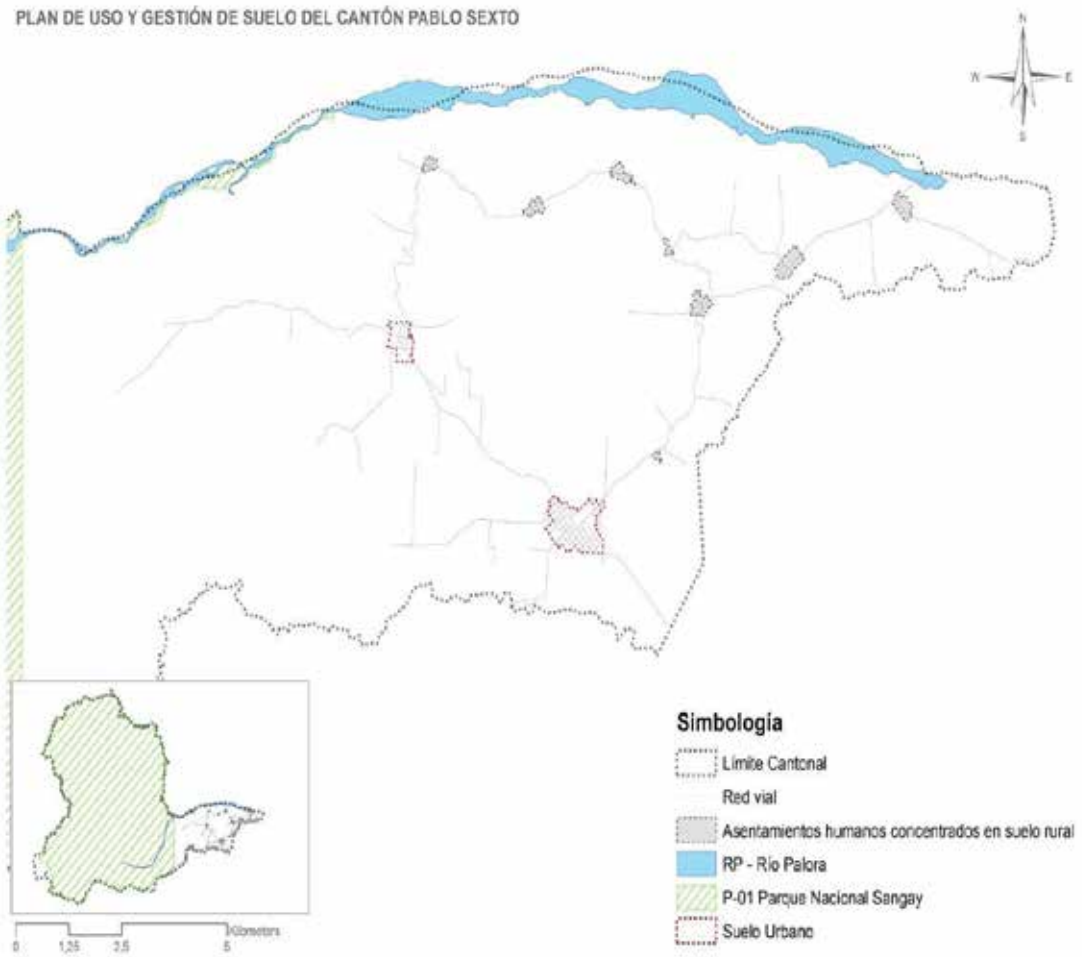
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Reforestación con especies nativas - Conservación del patrimonio histórico cultural que incluya prospecciones arqueológicas que no impacten las zonas de mayor valor natural y/o ecológico -Parque ecológico - Rehabilitación del suelo y/o recuperación de espacios degradados - Estabilización ecológica de taludes realizada con muros de gavión y/o vegetación	Cultivos producción agroecológica. Construcciones.	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Suelo de protección	Conservación

(*) Actividades agrícolas controladas por la municipalidad garantizando procesos agroecológicos.
Vivienda y construcciones: se reconoce las existentes y se permite infraestructura nueva eco-turística y de alojamiento como eco-hoteles, estaciones científicas, de investigación científica natural siempre y cuando tenga informe favorable de la Dirección de Planificación, de la Unidad de Ambiente de la municipalidad y viabilidad de los Ministerios competentes.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (ha)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
20	90	1	3	2	6	30	30	30	5	10	Aislada	1,00	0,03

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Río Palora	RP



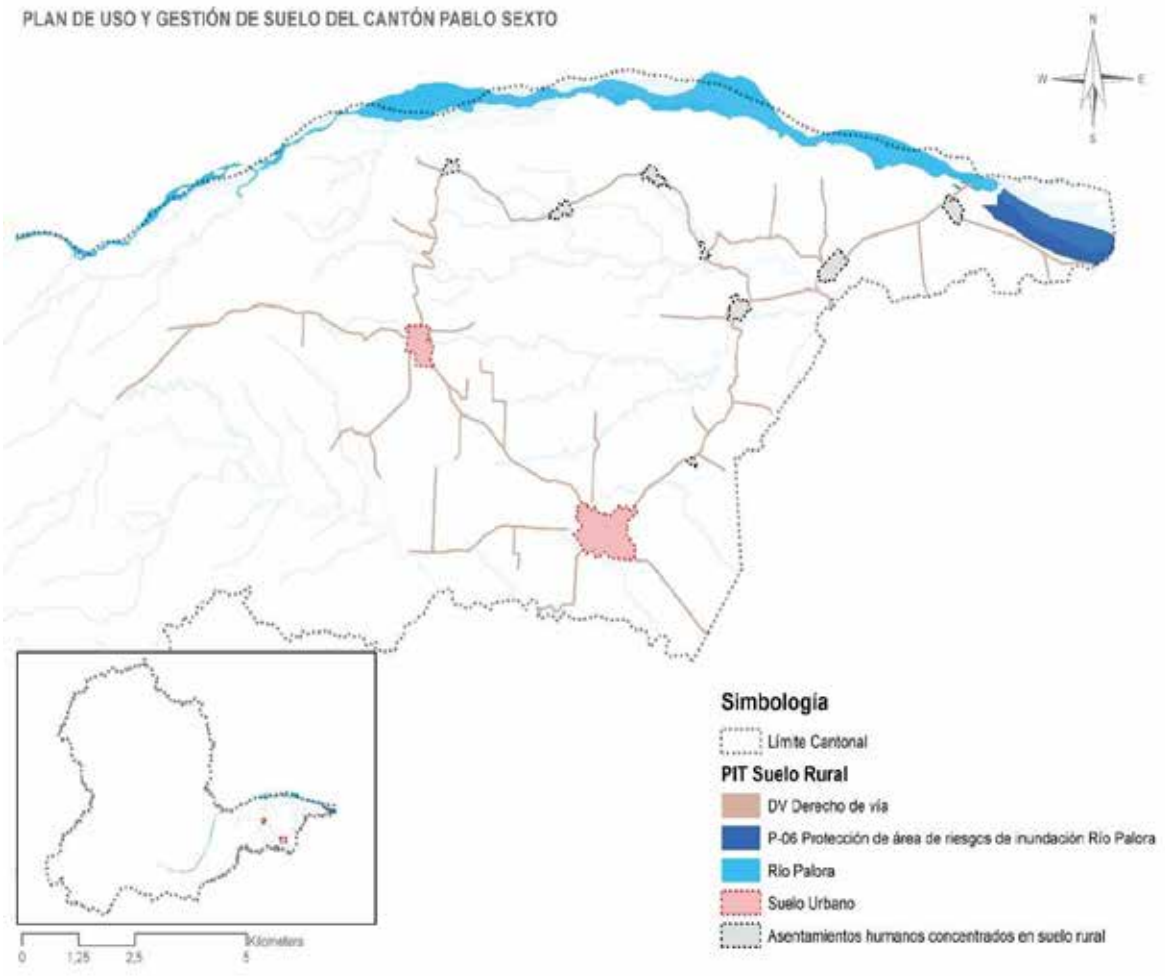
USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Reforestación con especies nativas en los márgenes del río - Estabilización ecológica de taludes realizada con muros de gavión y/o vegetación	-	Explotación de áridos y pétreos más todos los usos no incluidos como principal ni complementario	Suelo de protección	Conservación

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (m2)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Protección de área de riesgos de inundación Río Palora / Derecho de vía	P-06 / DV



USOS DE SUELO

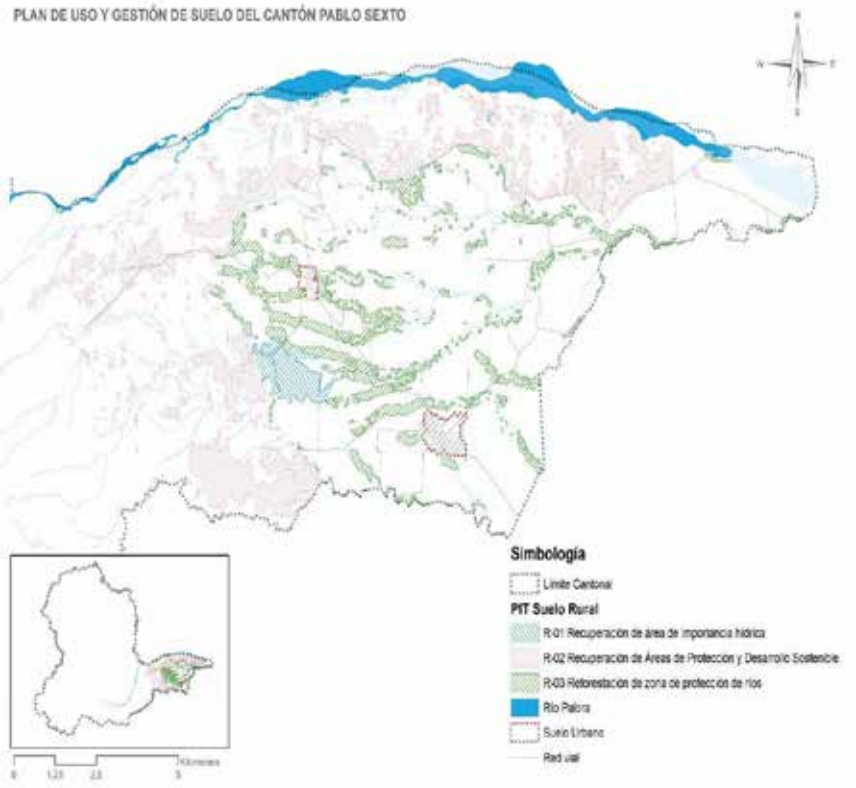
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
PROTECCIÓN POR RIESGOS	Forestal de protección Protección arqueológica Agropecuarios Rehabilitación del suelo	-	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Suelo de protección	Conservación

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación y solo se podrá realizar trabajos de mantenimiento.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (ha)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Recuperación de área de importancia hídrica / Recuperación de Áreas de Protección y Desarrollo Sostenible / Reforestación de zona de protección de ríos	R-01 / R-02 / R-03



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
PROTECCIÓN ECOLÓGICA	Reforestación con especies nativas - Conservación del patrimonio histórico cultural que incluya prospecciones arqueológicas que no impacten las zonas de mayor valor natural y/o ecológico - Rehabilitación del suelo y/o recuperación de espacios degradados - Reconversión de las actividades agropecuarias por sistemas silvopastoriles (**).	Cultivos producción agroecológica	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Suelo de protección	Recuperación

(*) Actividades agrícolas controladas por la municipalidad garantizando procesos agroecológicos.

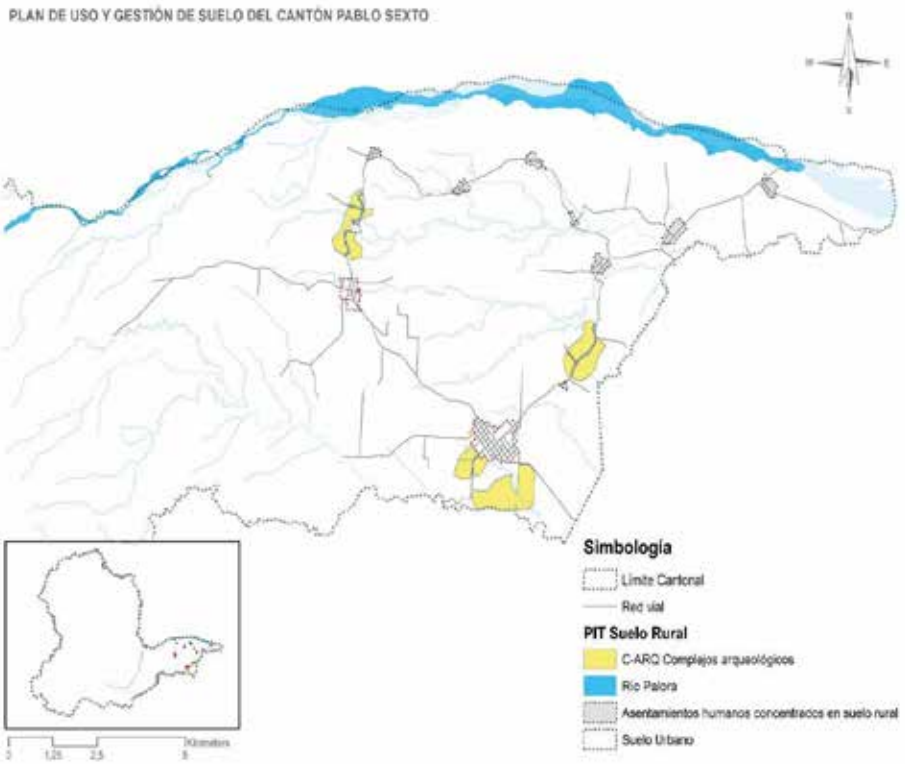
Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento.

(**) Sistema de producción que combina árboles frutales o especies forestales con pasturas y animales dentro de una misma parcela, este sistema está dirigido a la conservación del suelo (FAO).

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (ha)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
20	90	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Complejos arqueológicos	C-ARQ



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección Ecológica Forestal de protección Rehabilitación del suelo	Vivienda de responsables del cuidado y/o investigadores de las áreas de valor arqueológico / Equipamientos (solo los destinados a la conservación y la visita del lugar) Turismo con senderos peatonales para la recreación y la visita del lugar / Agrícola	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Suelo de protección	Conservación

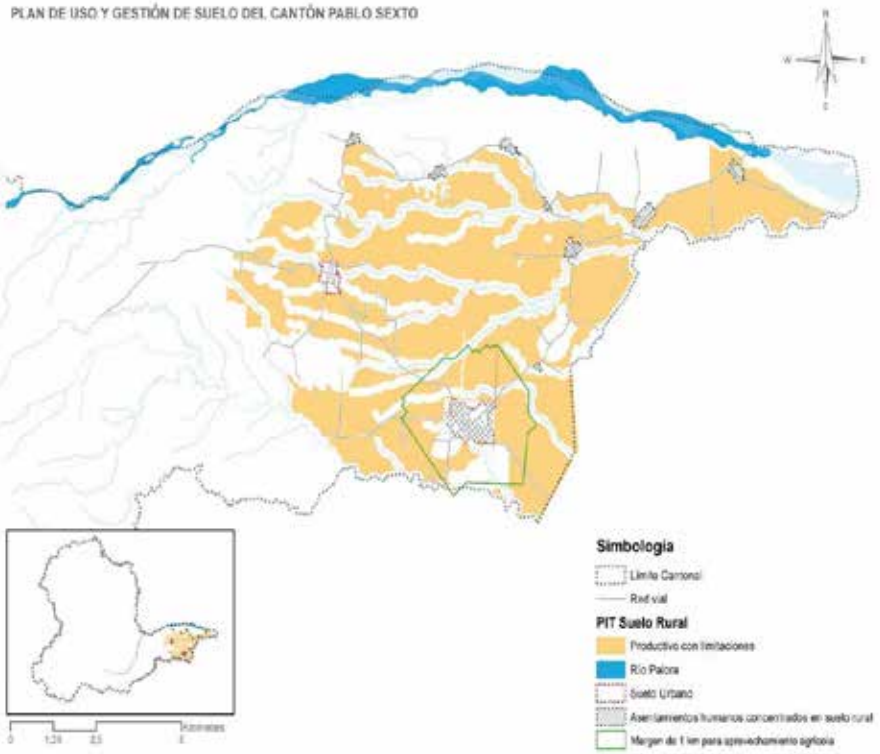
(*) Estas edificaciones no han de superar los 4 metros de altura y deberán realizarse con materiales naturales que no rompan con el contexto en el que se implantan, de ninguna manera se ubicarán en suelos con pendientes superiores al 30 % y guardarán las distancias adecuadas a las zonas de valor arqueológico

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (ha)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
10	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Productivo con limitaciones	**AGR**



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (**)	Prohibidos		
AGROPECUARIO	Forestal Protección ecológica Protección del patrimonio Histórico Cultural Rehabilitación del suelo Vivienda rural de baja densidad (*)	- Equipamiento e infraestructura (destinados a mantener y permitir el funcionamiento de la producción agropecuaria).	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Producción	Promoción Productiva

Con relación al lote mínimo se determinan 100 000 m² como la parcela mínima necesaria para el desarrollo de una granja integral familiar. Igualmente, para la producción de ganado de carne se considerará un lote igual o superior a los 10 ha. Los predios ubicados en el margen de 1km desde el límite urbano podrán fraccionarse en lotes iguales o superiores a 50 000 m² y se respetará la planificación de vías dictaminada por la Dirección de Planificación de la municipalidad.

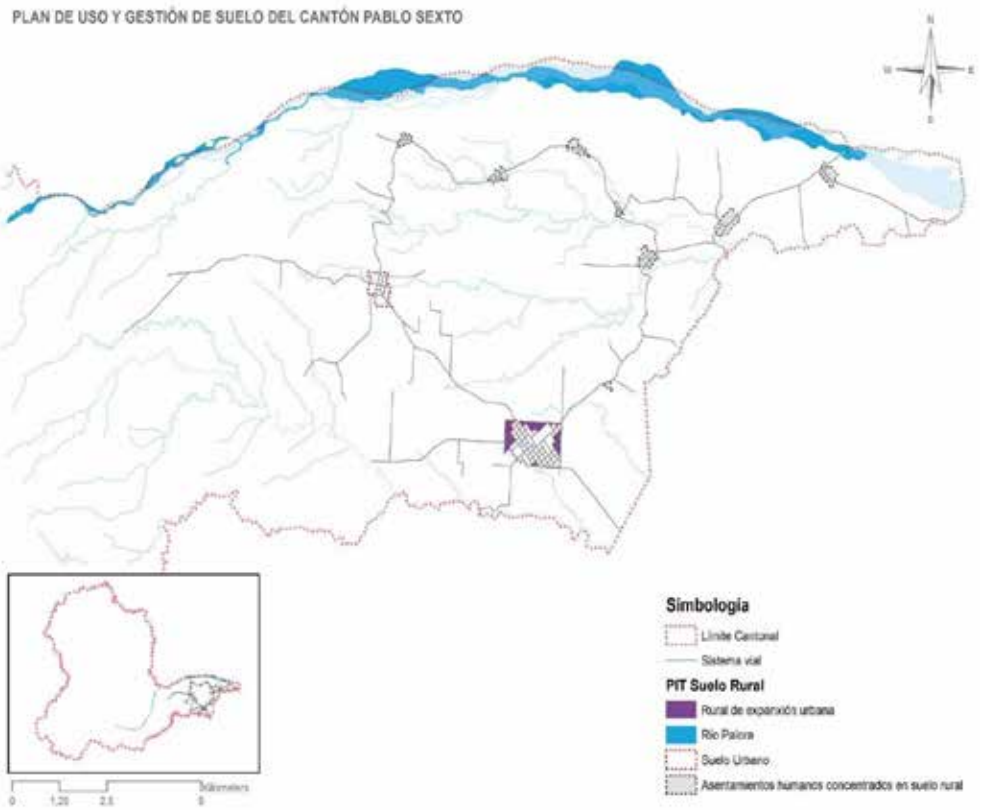
(*) Se podrá construir solo en lotes con pendientes inferiores al 30% de pendiente.
Las cubiertas de las viviendas rurales deben ser con cubierta inclinada como mínimo en el 75 % de la cubierta.

(**) El área para la infraestructura o el equipamiento de apoyo a la producción no ocupará más allá del 10% de la superficie de la parcela

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN					DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (ha)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			Área máxima de construcción en Planta Baja (m²)	Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P			Hab / Ha	Viv / Ha
10	63	2	6	2	6	15	10	15	150	Aislada	15	4
5	45	2	6	2	6	15	10	15	150	Aislada	15	4

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Rural de expansión urbana	R-EXP



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (**)	Prohibidos		
AGROPECUARIO	Protección ecológica Protección del patrimonio Histórico Cultural Rehabilitación del suelo - Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a 50 cilindros	- Equipamiento e infraestructura (destinados a mantener y permitir el funcionamiento de la producción agropecuaria)	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Rural de expansión urbana	Promoción Productiva

Una vez cumplidos los 12 años de proyección del presente PUGS este PIT se incorporará al suelo urbano luego de la elaboración de un plan parcial, en donde el uso y el aprovechamiento del suelo puede cambiar hacia usos urbanos. Para la implantación de infraestructura y edificaciones respetarán las proyecciones de vías que existen actualmente proyectadas por la Dirección de Planificación de la municipalidad.

Con relación al lote mínimo se determinan 5000 m2 como la parcela mínima necesaria para el desarrollo de una granja integral familiar.

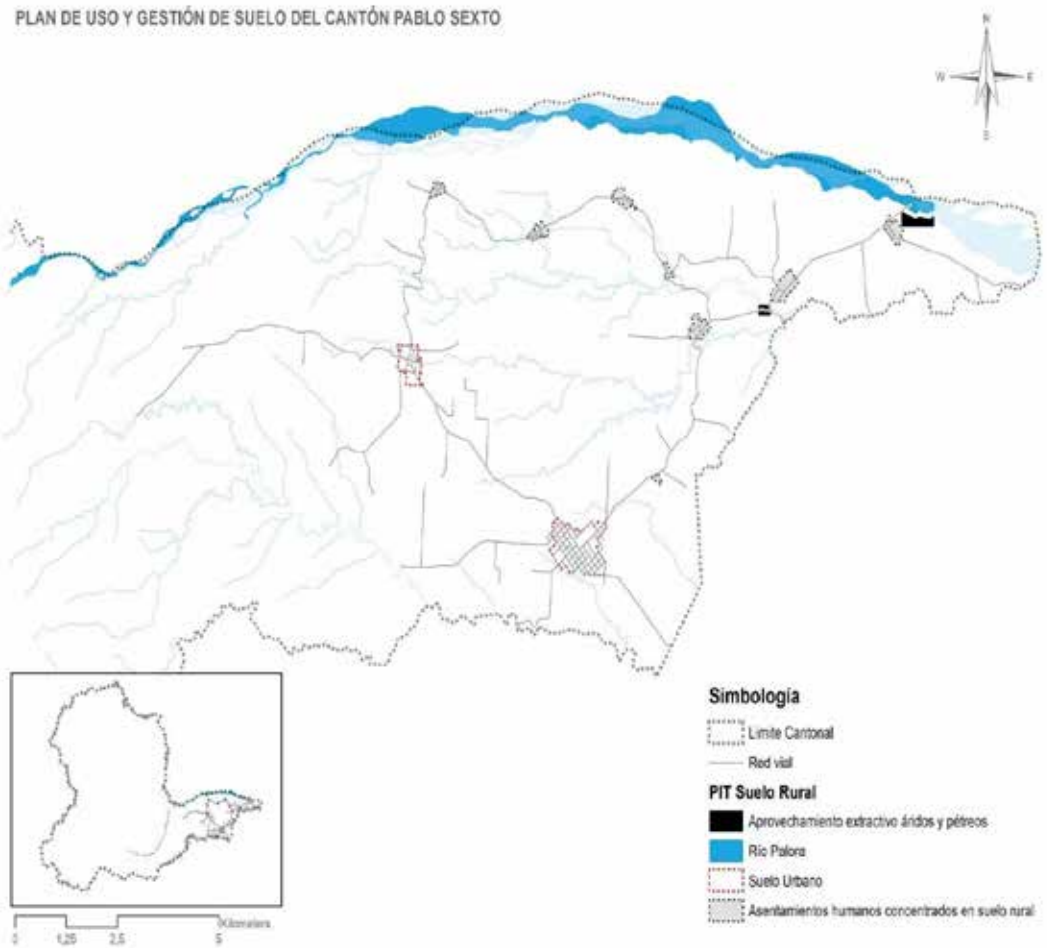
(*) Se podrá construir solo en lotes con pendientes inferiores al 30% de pendiente.
Las cubiertas de las viviendas rurales deben ser con cubierta inclinada como mínimo en el 75 % de la cubierta.

(**) El área para la infraestructura o el equipamiento de apoyo a la producción no ocupará más allá del 10% de la superficie de la parcela

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN					DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (ha)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			Área máxima de construcción en Planta Baja (m²)	Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P			Hab / Ha	Viv / Ha
0,50	45	2	6	2	6	10	10	10	150	Aislada	15	4

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Aprovechamiento extractivo áridos y pétreos	**A - EXT**



USOS DE SUELO

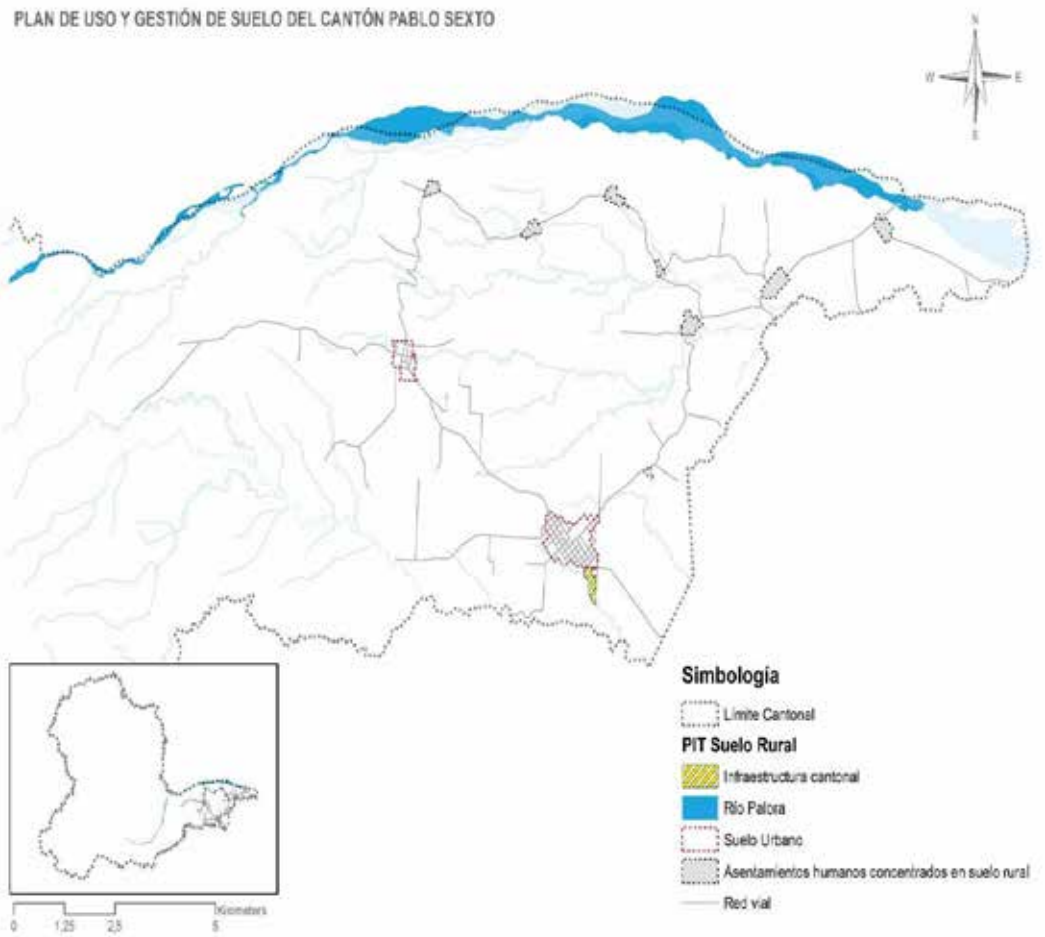
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	Recuperación Reforestación	Equipamiento e infraestructura (solo el destinados a mantener y permitir el funcionamiento del proceso de extracción)	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Aprovechamiento Extractivo	Mitigación

Estos polígonos han de ser incorporados a los PIT aledaños, mediante la recuperación del suelo y la reforestación. Una vez recuperados podrían se acondicionados para crear espacio público verdes y/o recreativos para el cantón.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (ha)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
1	45	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Infraestructura cantonal	I-CAN



USOS DE SUELO

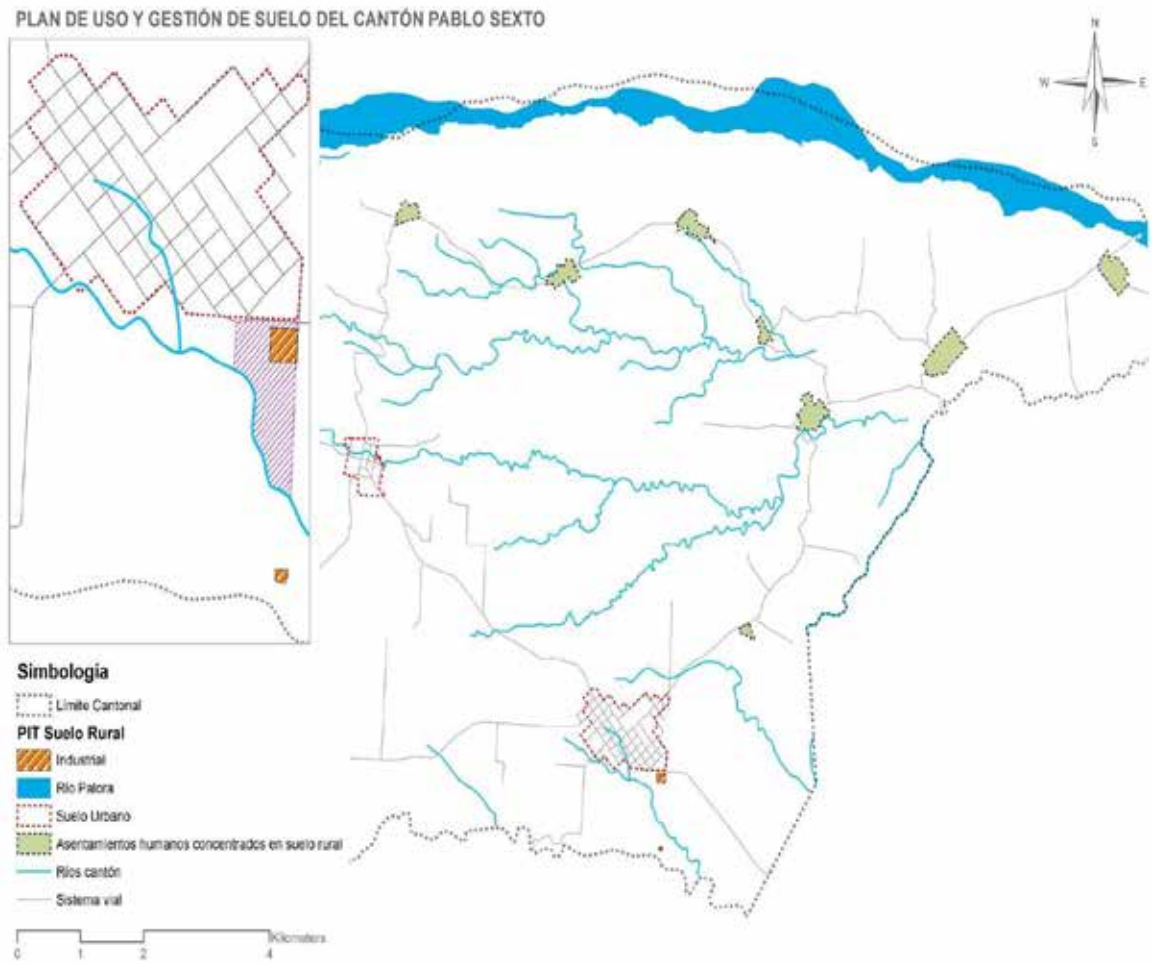
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
EQUIPAMIENTO DE ESCALA CANTONAL	Conservación ecológica (márgenes de protección del Río Tunants) Recuperación Reforestación - Servicios públicos - Equipamiento de apoyo a la producción - Servicios de almacenaje y bodegaje	-	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Producción	Promoción Productiva

Este PIT corresponde a un área de tenencia municipal, en este PIT se ubica la planta de tratamiento de aguas residuales, el centro para la exposición venta de ganado, es una zona que aún puede receptar nuevas infraestructuras de escala cantonal; sin embargo, se debe respetar el margen de protección de 100 metros según el Art. 64 del reglamento de la Ley de Recursos hídricos, usos y aprovechamiento del agua.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
2000	25	2	6	2	9	5	3	3	30	60	Aislada	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Industrial	IND



USOS DE SUELO

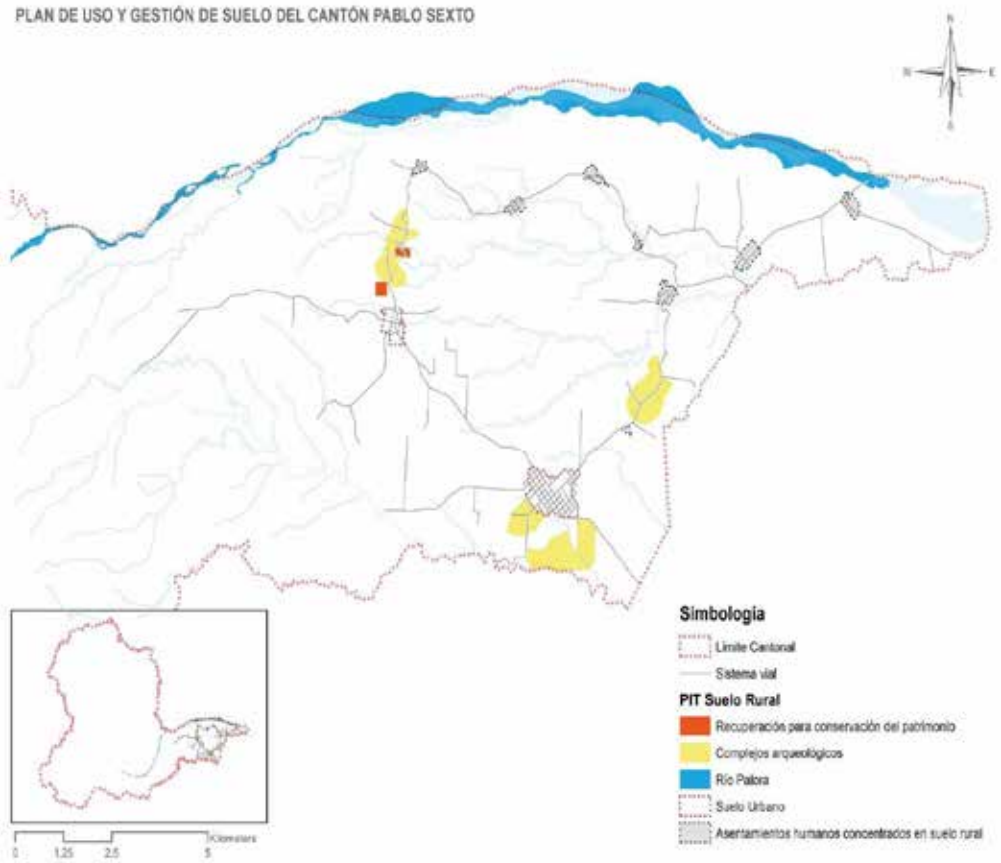
USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO	Industrial de mediano impacto - Servicios públicos - Servicios de almacenaje y bodegaje	Equipamiento e infraestructura (solo el destinados a mantener y permitir el funcionamiento de las actividades industriales) Industria de alto riesgo	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Producción	Promoción Productiva

En el primer polígono ubicado al norte se plantean un centro de acopio y procesamiento de frutas, un centro de acopio y procesamiento de leche.
En el segundo polígono ubicado al sur se reserva para el funcionamiento del camal municipal.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
2500	25	2	6	2	9	5	3	3	65	130	Aislada	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Recuperación para conservación del patrimonio	R-04



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
PROTECCIÓN DE PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Protección Ecológica Forestal de protección Rehabilitación del suelo Recuperación del suelo y de los restos arqueológicos	Vivienda de responsables del cuidado y/o investigadores de las áreas de valor arqueológico / Equipamientos (solo los destinados a la conservación y la visita del lugar) Turismo con senderos peatonales para la recreación y la visita del lugar / Agrícola	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Suelo de protección	Recuperación

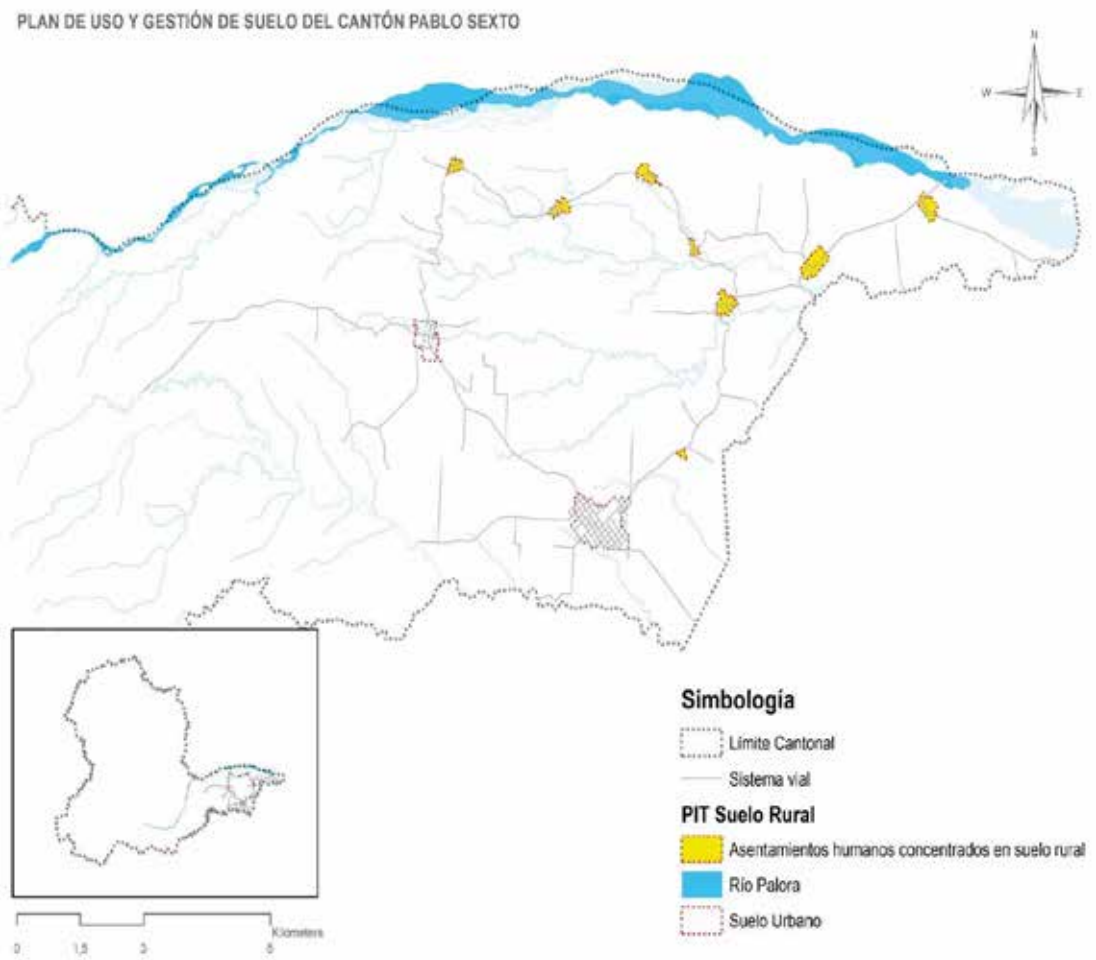
(*) Estas edificaciones no han de superar los 4 metros de altura y deberán realizarse con materiales naturales que no rompan con el contexto en el que se implantan, de ninguna manera se ubicarán en suelos con pendientes superiores al 30 % y guardarán las distancias adecuadas a las zonas de valor arqueológico

Vivienda y construcciones: Se reconoce las existentes, pero no se permitirá su ampliación, podrán realizar trabajos de mantenimiento.

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (ha)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
10	63	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pablo Sexto

FICHAS: Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto	Códigos PIT
Asentamientos humanos concentrados en suelo rural	C-RUR



USOS DE SUELO

USO PRINCIPAL	OTROS USOS			Subclasificación del suelo	Tratamiento
	Complementarios	Restringidos (*)	Prohibidos		
RESIDENCIA DE BAJA DENSIDAD Y AGROPRODUCCIÓN	Comercio afín a la vivienda y consumo personal ·Infraestructura y servicios para el soporte de actividades agrícolas	· Producción artesanal Industrial de Bajo impacto	Todos los que no se consideran como complementarios ni restringidos	Producción	Promoción Productiva

FRACCIONAMIENTO		EDIFICABILIDAD				OCUPACIÓN						DENSIDAD	
LOTE MÍNIMO (m^2)	FRENTE DEL LOTE (m)	Edificabilidad Básica		Edificabilidad Máxima		Retiros (m)			OCUPACIÓN		Tipología de implantación	Densidad Neta Máxima	
		Pisos	Altura (m)	Pisos	Altura (m)	F	L	P	COS	CUS		Hab / Ha	Viv / Ha
500	14	2	6	2	6	5	3	3	45	90	Aislada	76	20

Anexo 5

DIMENSIONAMIENTO TENTATIVO DE LOS USOS REQUERIDOS PARA EL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN INDUSTRIAL DE PABLO SEXTO

ANEXO 5

DIMENSIONAMIENTO TENTATIVO DE LOS USOS REQUERIDOS PARA EL POLÍGONO DE INTERVENCIÓN INDUSTRIAL DE PABLO SEXTO

1 Planta de Procesamiento y Centro de Acopio de Productos Frutales (Guanábana y Pitahaya)

En base al estudio "Planta de procesamiento y centro de acopio de productos frutales" de María Raquel Mena Montenegro se apuntan datos relativos a los requerimientos espaciales relativos a este uso industrial.

1.1 Listado de posibilidades de industrialización

1. Pulpa
2. Jugo
3. Néctar
4. Salsas de frutas
5. Cóctel de frutas
6. Deshidratados: rodajas, cuadritos, pulpa.
7. Vinos
8. Líquido de cobertura.
9. Yogurt
10. Helados

1.2 Secuencia de procesamiento

1. Recepción y selección
2. Lavado
3. Escaldado
4. Pelado y troceado
5. Despulpado
6. Filtrado y colado
7. Tratamiento térmico
8. Aditivos
9. Pasteurizado
10. Envasado
11. Enfriamiento
12. Etiqueta y presentación

1.3 Programa tentativo

Ambientes	Área (m^2)
Planta procesadora de alimentos	406
Área de parqueos	580
Área para el personal	123
Área administrativa	138
Mantenimiento y equipo	80
Bodega	95
Total	1.422

Planta de procesamiento

Relación funcional				Relación Ergonométrica				Relación Ambiental	
Ambiente	**Actividad**	**Ocupantes**	**Mobiliario**	**Largo**	**Ancho**	**Altura**	**Área**	**Ventilación**	**Iluminación**
				m	*m*	*m*	m^2		
Cuarto frio	Congelar - guardar	-	Repisas	5.50	5.00	3.00	27.50	Natural	Natural y artificial
Recepción del producto	Cortar producto recibir	3 personas	Carretillas - cajillas	4.00	4.00	6.00	16.00	Natural	Natural y artificial
Pesado/Basculas	Pesar producto recibir	3 personas	Básculas - cajillas	4.00	4.00	6.00	16.00	Natural	Natural y artificial
Área de lavado	Lavar producto escoger	2 personas	Lavadora - mesas	4.00	10.00	6.00	40.00	Natural	Natural y artificial
Área de pelado	Pelar producto picar producto	12 espacios	Mesas - bandas	3.50	4.00	6.00	14.00	Natural	Natural y artificial
Despulpador licuadora	Despulpar - licuar	4 espacios	Despulpador - licuadora	2.00	3.50	6.00	7.00	Natural	Natural y artificial
Mesas de trabajo	Picar, cortar preparar	12 espacios	Mesas	11.00	5.20	6.00	57.20	Natural	Natural y artificial
Marmitas	Cocinar - preparar	6 espacios	Marmitas	10.00	4.60	6.00	46.00	Natural	Natural y artificial
Estufas Industriales	Picar, cortar preparar	2 espacios	Estufas - mesas	3.90	4.10	6.00	15.99	Natural	Natural y artificial
Homogeneizadora	Homogenizar	4 espacios	Homogeneizadora	4.20	4.60	6.00	19.32	Natural	Natural y artificial
Esterilización - pasteurización	Esterilizar - pasteurizar	4 espacios	Pasteurizadora - esterilizadora	3.20	4.00	6.00	12.90	Natural	Natural y artificial
Balanza de producto terminado	Pesar	4 espacios	Basculas - mesas	6.00	2.50	6.00	15.00	Natural	Natural y artificial
Túnel de pasteurizado	Pasteurizar	2 espacios	Túnel de pasteurizado	7.50	2.50	6.00	19.75	Natural	Natural y artificial
Llenado y envasado	Llenar y envasar	4 espacios	Llenadora retortas	7.60	2.50	6.00	19.00	Natural	Natural y artificial
Deshidratadores	Deshidratar	5 espacios	Deshidratadores	15.00	4.50	6.00	67.50	Natural	Natural y artificial
Empacado y etiquetado	Empacar y etiquetar	6 espacios	Selladora - mesas	5.50	2.50	6.00	13.75	Natural	Natural y artificial

	Relación funcional				Relación Ergonométrica				Relación Ambiental	
	Ambiente	**Actividad**	**Ocupantes**	**Mobiliario**	**Largo**	**Ancho**	**Altura**	**Área**	**Ventilación**	**Iluminación**
					m	*m*	*m*	m^2		
Área de parqueos	Parqueo administración	Parquearse	5 espacios		5.50	2.50	-	68.75	Natural	Natural y artificial
	Parqueo visitantes	Parquearse	10 espacios		5.50	2.50	-	137.50	Natural	Natural y artificial
	Parqueo discapacitados	Parquearse	1 espacio		5.50	3.00	-	16.50	Natural	Natural y artificial
	Parqueo de camiones	Parquearse	5 espacios		10.00	4.00	-	200.00	Natural	Natural y artificial
	Parqueo estándar	Parquearse	10 espacios		5.50	2.50	-	137.50	Natural	Natural y artificial
	Andén carga y descarga	Cargar y descargar	2 espacios		2.21	2.16	1.20	9.55	Natural	Natural y artificial
	Garita de control	Controlar - vigilar	1 persona	1 mesa - 1 silla - 1 cama	4.00	2.50	-	10.00	Natural	Natural y artificial
Áreas personal	Vestidor mujeres	Bañarse/lavarse - vestirse	10 personas	Lockers-bancas	3.00	4.50	3.00	13.50	Natural	Natural y artificial
	Servicio sanitario mujeres	Bañarse/lavarse - satisfacer necesidades	5 personas	Artefactos sanitarios	4.00	4.50	3.00	18.00	Natural	Natural y artificial
	Vestidor hombres	Bañarse/lavarse - vestirse	10 personas	Lockers-bancas	3.00	4.50	3.00	13.50	Natural	Natural y artificial
	Servicio sanitario hombres	Bañarse/lavarse - satisfacer necesidades	5 personas	Artefactos sanitarios	5.00	4.50	3.00	22.50	Natural	Natural y artificial
	Comedor/cocineta	Cocinar - comer	15 personas	Mesas - sillas - electrodomésticos	7.70	7.20	3.50	55.44	Natural	Natural y artificial

	Relación funcional				Relación Ergonométrica				Relación Ambiental	
	Ambiente	Actividad	Ocupantes	Mobiliario	Largo	Ancho	Altura	Área	Ventilación	Iluminación
					m	m	m	m^2		
Área administrativa	Sala de espera	Esperar a ser atendido	6 personas	Sillas - mesitas	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Secretaria	Escribir - archivar - llamar	1 persona	Escritorio - silla - archivo	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Gerente general - administrador	Administrar - coordinar	4 personas	Escritorios - sillas - archivos	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Contabilidad	Contabilizar - registrar	3 personas	Escritorios - sillas - archivos	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Servicio sanitario mujeres	Lavarse - satisfacer necesidades	1 persona	Artefactos sanitarios	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Servicio sanitario hombres	Lavarse - satisfacer necesidades	1 persona	Artefactos sanitarios	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Sala de reuniones	Negociar - conversar	12 personas	1 mesa - sillas - repisas	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Área de exposición	Observar - conocer	15 personas	Sillas - paneles	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Cafetería	Comer/beber - conversar	5 personas	Sillas - mesas	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial
	Bodega	Almacenar	2 personas	Anaqueles	5.50	2.50	-	13.75	Natural y artificial	Natural y artificial

	Relación funcional				Relación Ergonométrica				Relación Ambiental	
	Ambiente	Actividad	Ocupantes	Mobiliario	Largo	Ancho	Altura	Área	Ventilación	Iluminación
					m	m	m	m^2		
Mantenimiento y equipo	Taller de herramientas	Reparar - guardar	2 personas	Banco de trabajo - anaqueles	6.40	5.00	3.00	32.00	Natural	Natural y artificial
	Basurero	Depositar los desechos	-	-	2.00	1.50	1.20	3.00	Natural	Natural y artificial
	Área de cilindro de gas	Revisar el sistema - abastecer	2 espacios	-	2.50	1.50	-	3.75	Natural	Natural y artificial
	Área de cilindro de combustible	Revisar el sistema - abastecer	2 espacios	-	2.50	1.50	-	3.75	Natural	Natural y artificial
	Caldera	Controlar - revisar el sistema	2 espacios	-	2.50	2.50	3.00	6.25	Natural	Natural y artificial
	E. hidroneumátoco - cisterna, filtros	Revisar y controlar	2 espacios	-	3.50	3.70	2.50	12.95	Natural	Natural y artificial
	Bodega de limpieza	Almacenar	2 personas	Anaqueles	2.00	2.00	2.50	4.00	Natural	Natural y artificial
	Servicio sanitario	Cargar y descargar	1 persona	Artefactos sanitarios	3.10	1.50	2.50	13.75	Natural	Natural y artificial
Bodega	Área de almacenamiento	Almacenar	4 personas	Anaqueles	6.10	8.20	4.50	50.00	Natural	Natural y artificial
	Oficina encargado	Administrar - contabilizar	3 personas	Escritorio - silla - archivo	4.30	4.00	3.50	17.20	Natural y artificial	Natural y artificial
	Área de despacho	Despachar - recibir producto	2 personas	Mostrador - anaqueles	4.20	5.80	4.50	24.36	Natural	Natural y artificial
	Servicio sanitario	Bañarse/lavarse - satisfacer necesidades	1 persona	Artefactos sanitarios	2.20	1.50	3.50	3.30	Natural	Natural y artificial

2 Centro de Faenamiento para Pablo Sexto

La clasificación TSS para camales, corresponde a los de categoría municipal ya que la clasificación TIF, corresponde a los camales industriales que por sus capacidades de faenamiento escapan el dimensionamiento del proyecto a nivel de Pablo Sexto. Mientras los de carácter TSS, solo dan el servicio de faenamiento, matanza, manejo de canales y hasta comercialización directa en caso de que la ordenanza propia del municipio lo sugiera así.

Los servicios normales que debe prestar el camal desde el punto de vista de diseño arquitectónico e ingenieril deben considerar:

1. Recibir *al ganado en pie en los corrales.*
2. Inspeccionar la *salud de los animales a faenar.*
3. Contar con un lugar apropiado mientras esperan los animales *en el tiempo reglamentario.*
4. Contar con las áreas de: degolló y visceración.
5. Vigilar el estado de la carne que se obtiene.
6. *Colaborar con el transporte y* refrigeración de la carne en caso *de que el cliente lo requiera.*

Los servicios extraordinarios que debe brindar el camal son:

1. *Pesado del animal.*
2. Refrigeración momentánea y mínima de la carne.
3. Alimentación para completar peso.

2.1 Programa tentativo

Ambientes	Área (m^2)
Zona de faenamiento	400
Zona de corrales	400
Área para el personal	123
Área administrativa	138
Mantenimiento y equipo	80
Parqueadero	400
Total	1.541

Marco Legal que regula la creación de centros de faenamiento en Ecuador

Ley de Mataderos

Art. 2.- Se entiende por Mataderos o Camales Frigoríficos, el establecimiento dotado de instalaciones completas y equipo mecánico adecuado para el sacrificio, manipulación, elaboración, preparación y conservación de las especies de carnicerías bajo varias formas, con aprovechamiento completo, racional y adecuado de los subproductos no comestibles, cuando la cantidad justifique su aprovechamiento industrial. Poseerán instalaciones de frío industrial proporcionales a su tamaño.

Capitulo II

De los mataderos o camales frigoríficos

Requisitos generales para su funcionamiento

Art. 8.- Los mataderos y sus instalaciones, sean públicos, privados o mixtos para su funcionamiento, deben reunir las siguientes condiciones mínimas:

a. Estar ubicados en los sectores alejados de los centros poblados, por lo menos a 1 Km de distancia, en zonas próximas a vías que garanticen fácil acceso y no susceptibles de inundaciones. No deben existir en sus alrededores focos de insalubridad ambiental, ni agentes contaminantes que sobrepasen los márgenes aceptables, con excepción de los que vienen funcionando con sujeción al Decreto Supremo No. 502-C, publicado en el Registro Oficial No. 221 del 7 de abril de 1964, mediante el cual se expidió la Ley de Mataderos.

b. Disponer de los servicios básicos como: red de agua potable fría y caliente, en cantidad y calidad adecuada para atender las necesidades de consumo humano y las requeridas por cada cabeza de ganado faenado; sistemas de aprovisionamiento de energía eléctrica ya sea de una red pública o de un generador de emergencia propio del matadero; sistema de recolección, tratamiento y disposición de las aguas servidas; sistema de recolección, tratamiento y disposición de los desechos sólidos y líquidos que producen el matadero.

c. El recinto debe estar debidamente controlado de tal manera que se impida la entrada de personas, animales y vehículos sin la respectiva autorización.

d. En el área externa a la sala de faenamiento debe implementarse: patio para maniobras de vehículos, rampas para carga y descarga de animales, con instalaciones para lavado y desinfección de los vehículos, corrales de recepción, mantenimiento y cuarentena para ganado mayor y menor con abrevaderos de agua; mangas que conduzcan al cajón de aturdimiento, acondicionada con baño de aspersión, además, debe contar con sala de matanza de emergencia o Matadero Sanitario. El corral destinado para porcinos debe tener cubierta. La superficie de los corrales estará de acuerdo a la mayor capacidad de faenamiento diario del matadero.

e. En el área interna: la obra civil debe contemplar la separación de las zonas sucias, intermedia y limpia; salas independientes para la recolección y lavado de vísceras, pieles, cabezas y patas; área de oreo y refrigeración de las canales. Todas estas dependencias con paredes de material impermeable, pisos antideslizantes de fácil higienización. Baterías sanitarias, duchas, lavamanos, vestidores. Canales de desagüe y recolección de sangre.

f. Construcciones complementarias: laboratorio general y ambulante, oficinas para la administración y para el servicio veterinario, bodegas, horno crematorio y tanque para tratamiento de aguas

servidas. g) Equipos: sistema de riel a lo largo de todo el proceso de faenamiento según la especie, tecles elevadores, tina de escaldado para cerdos, sierras eléctricas, carretillas y equipos para la movilización y el lavado de vísceras, tarimas estacionarias, ganchos, utensilios y accesorios para productos comestibles y no comestibles de material inoxidable. Además, deberán estar dotados de cisternas, bombas de presión y calderos para vapor.

3 Planta de acopio de leche y su procesamiento

Procedimientos a realizarse en un centro de acopio:

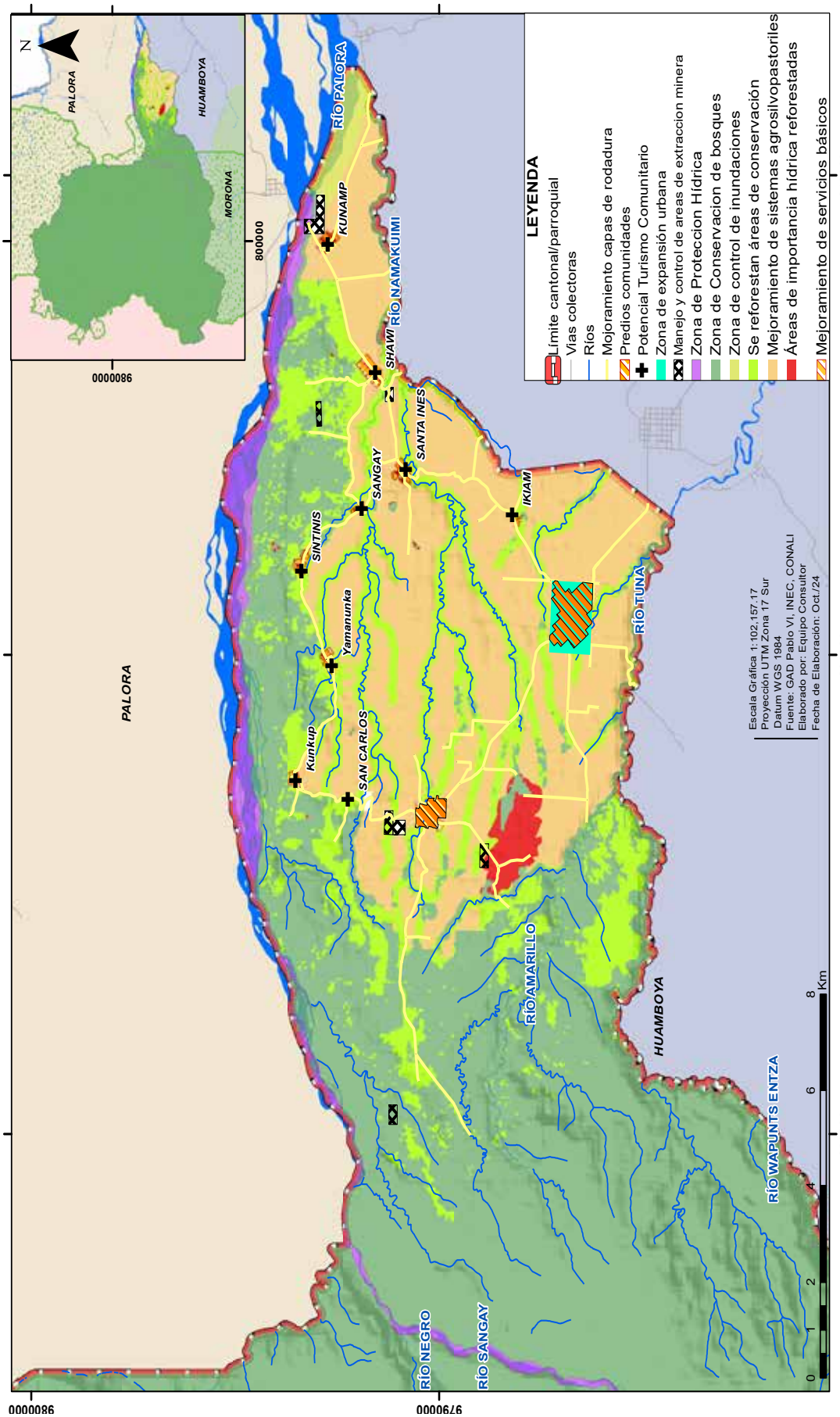
1. Recepción de leche
2. Análisis de control de calidad
3. Filtrado
4. Enfriado a 4°C
5. Despacho

Las centrales de recolección o acopio, deben requerir para su funcionamiento el siguiente equipo mínimo.

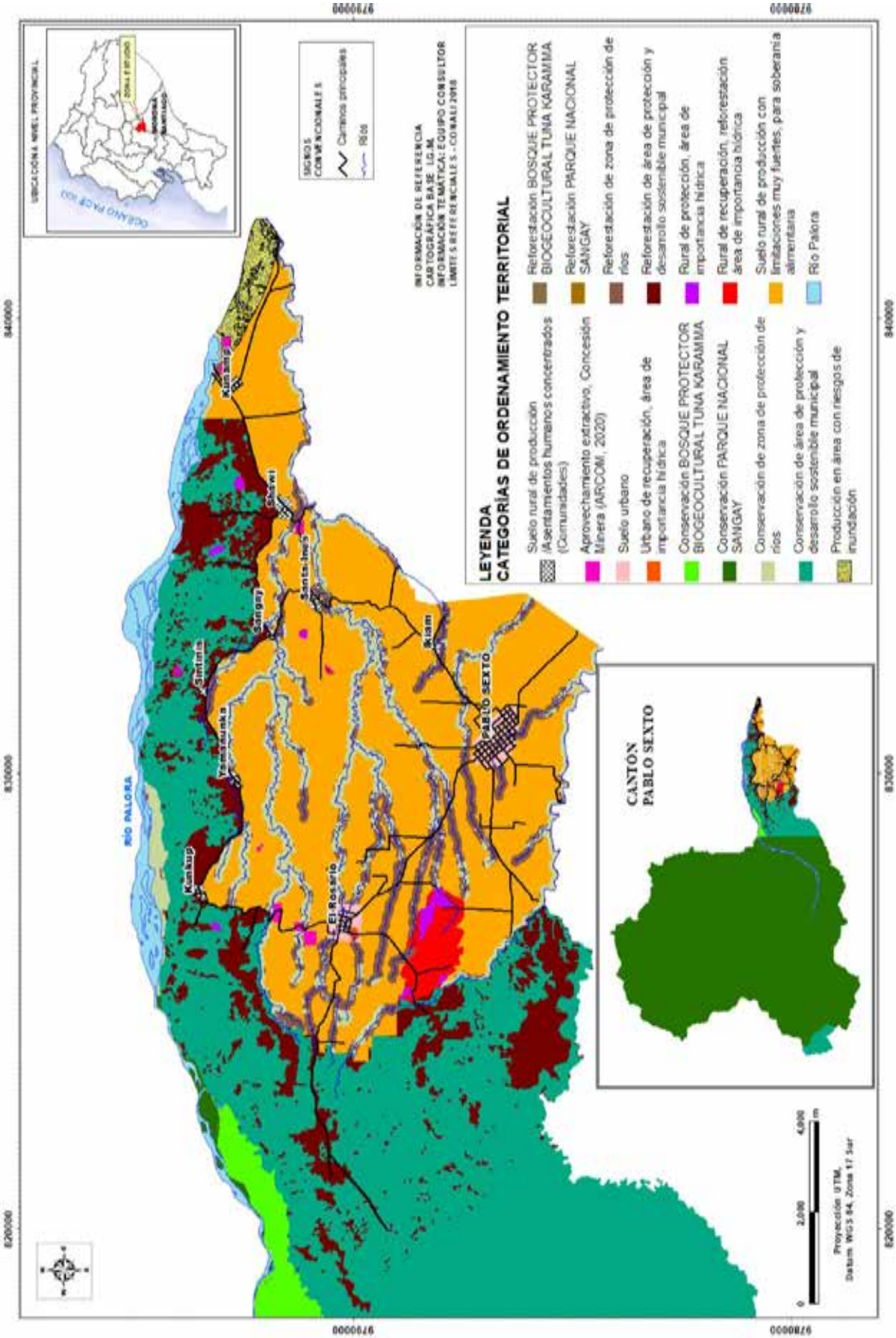
1. Báscula para pesar leche.
2. Tina para recepción de leche.
3. Equipo de enfriamiento, u otro aprobado
4. Tanque termo de acero inoxidable para almacenamiento de leche fría, dotado de agitadores mecánicos y termómetro.
5. Caldera de vapor.
6. Sistema adecuado de lavado y desinfección de equipos que entren en contacto con la leche.
7. Lavadora para pichingas, a vapor, mecánicas o sistema manual.
8. Planta de energía eléctrica para emergencia

Anexo 6

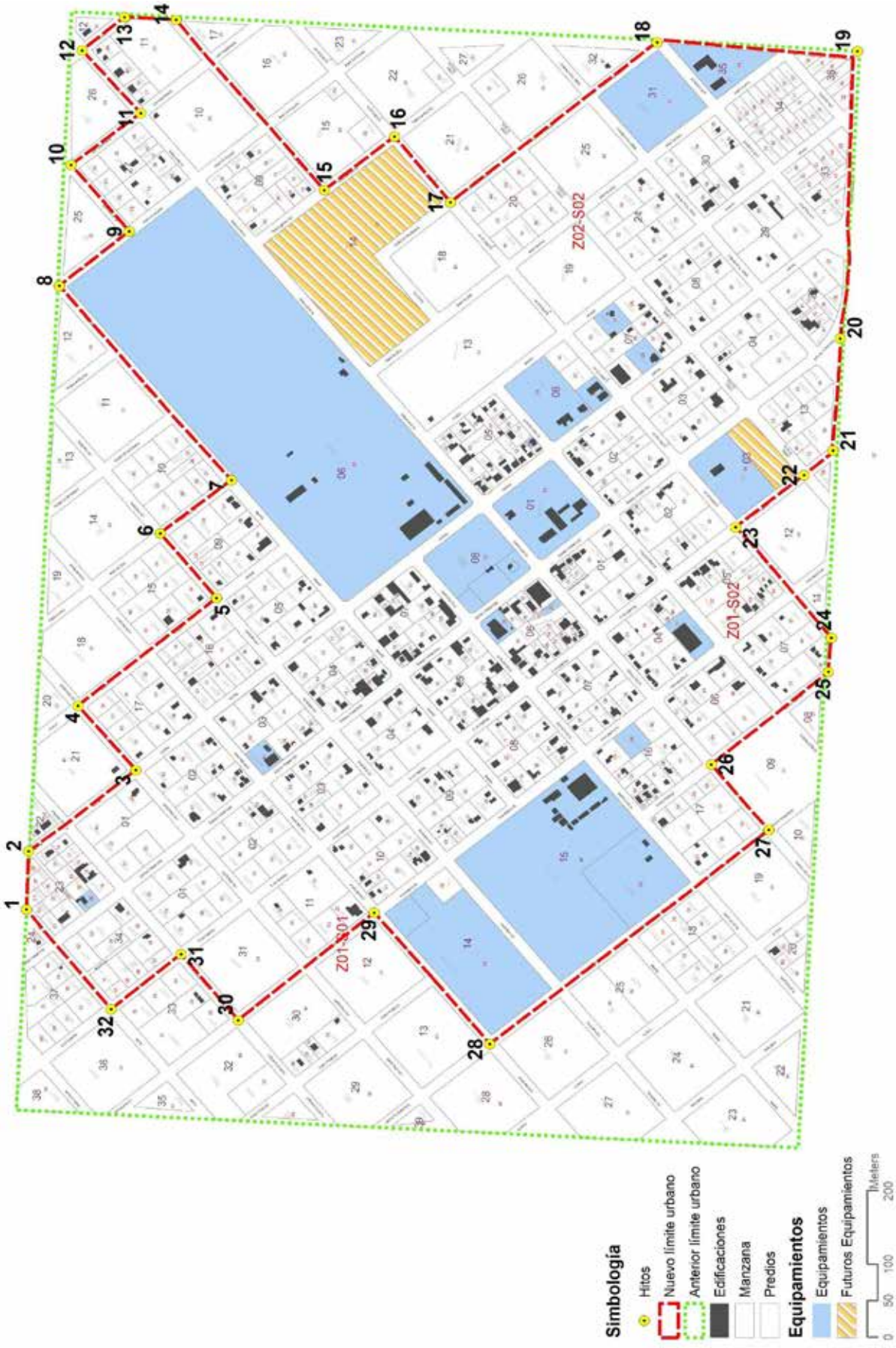
MAPAS COMPLEMENTARIOS A LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PDOT Y PUGS DEL CANTÓN PABLO SEXTO.



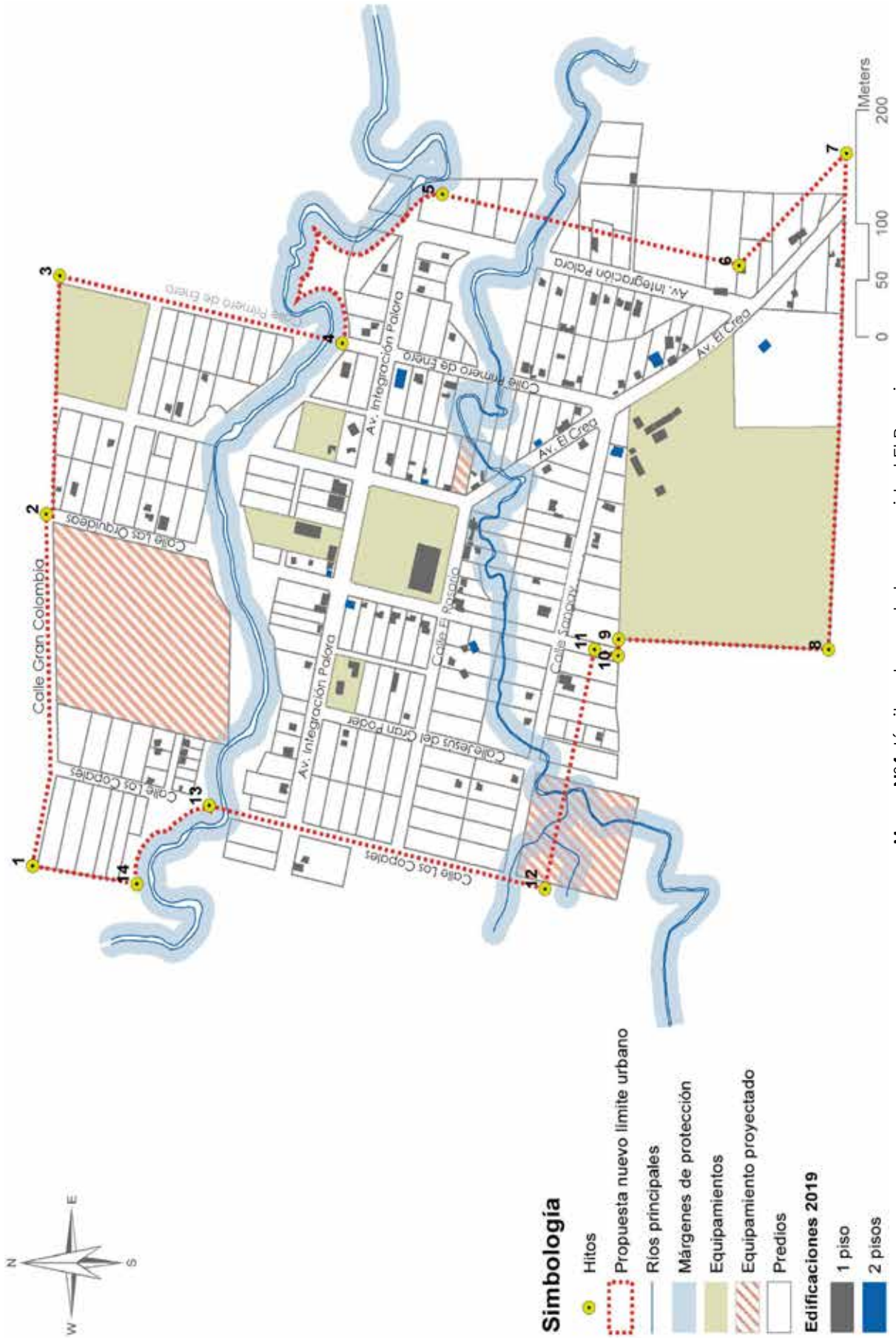
Mapa N°1 : Modelo Territorial Deseado del cantón Pablo Sexto .



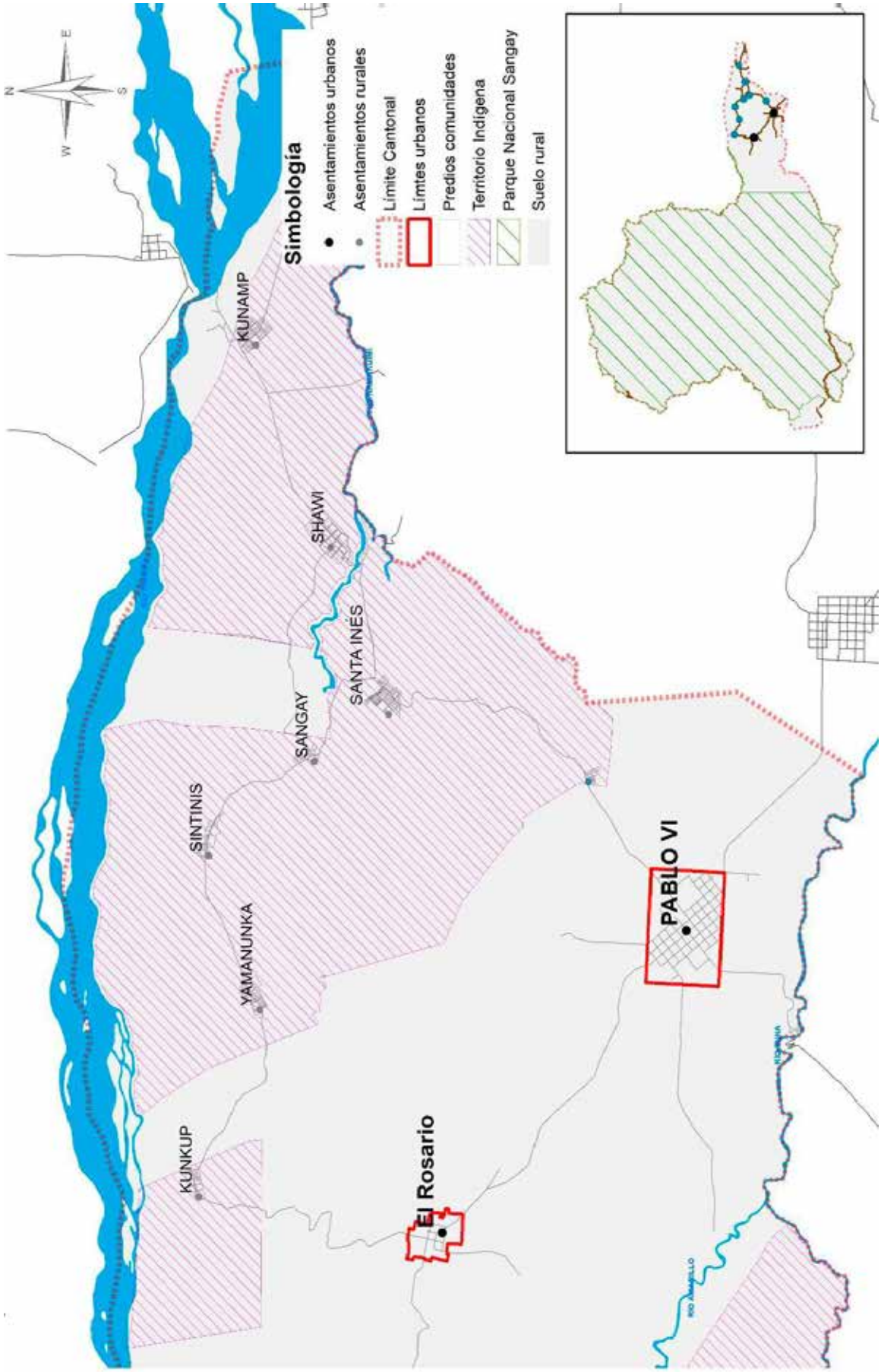
Mapa N°2: Categorías de Ordenamiento Territorial del cantón Pablo Sexto.



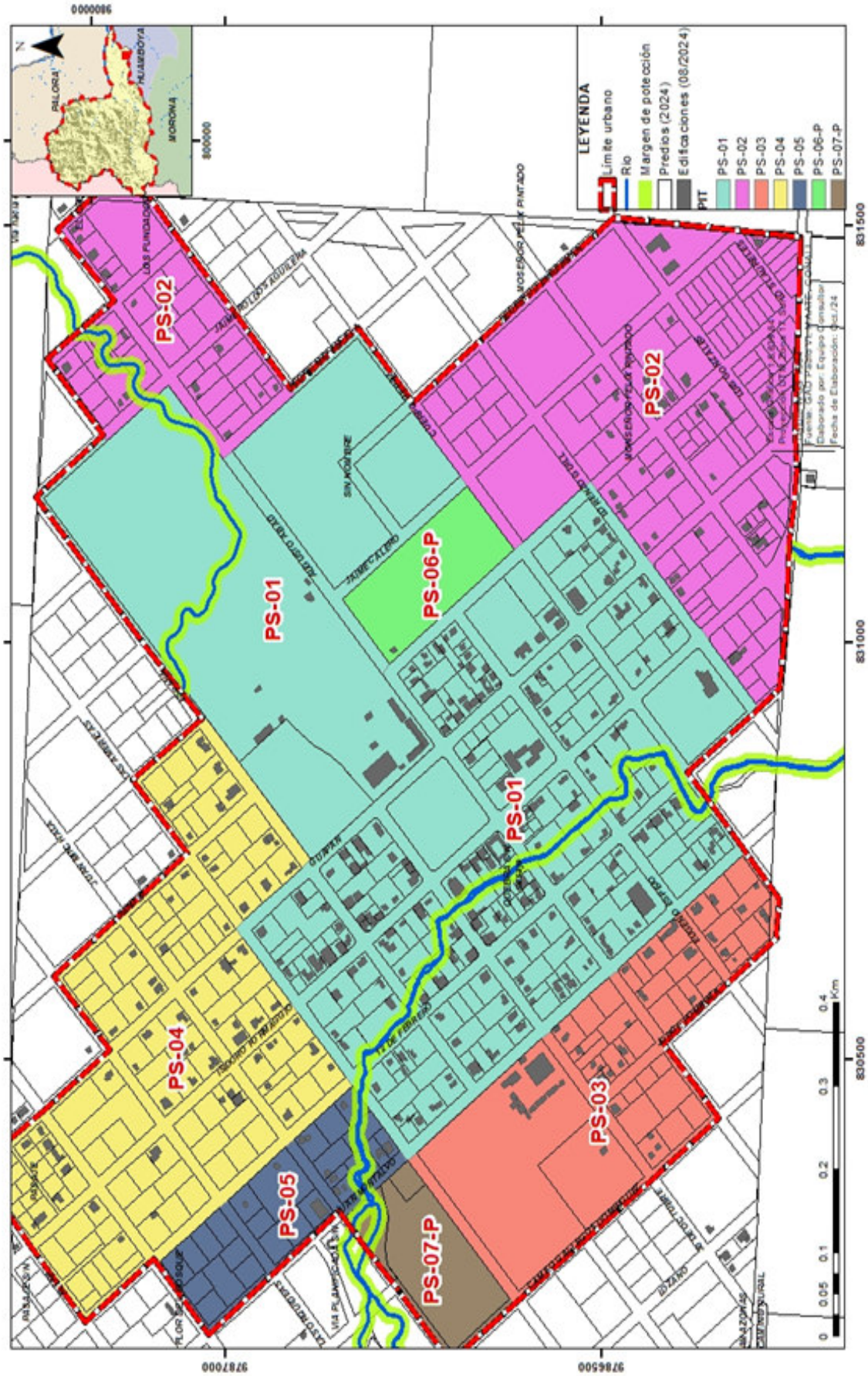
Mapa N°3: Límite urbano de la cabecera cantonal de Pablo Sexto.



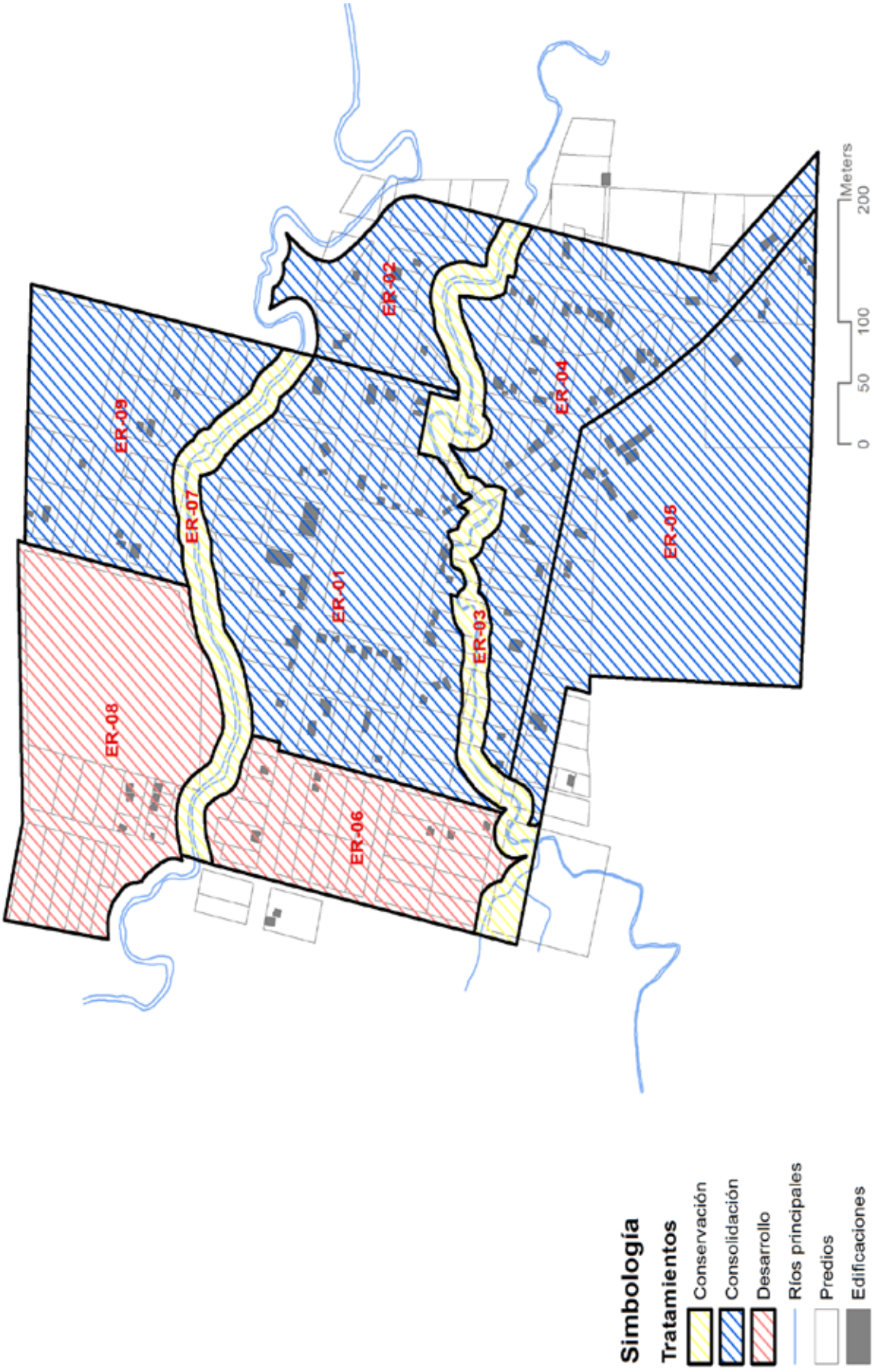
Mapa N°4: Límite urbano de la comunidad El Rosario.



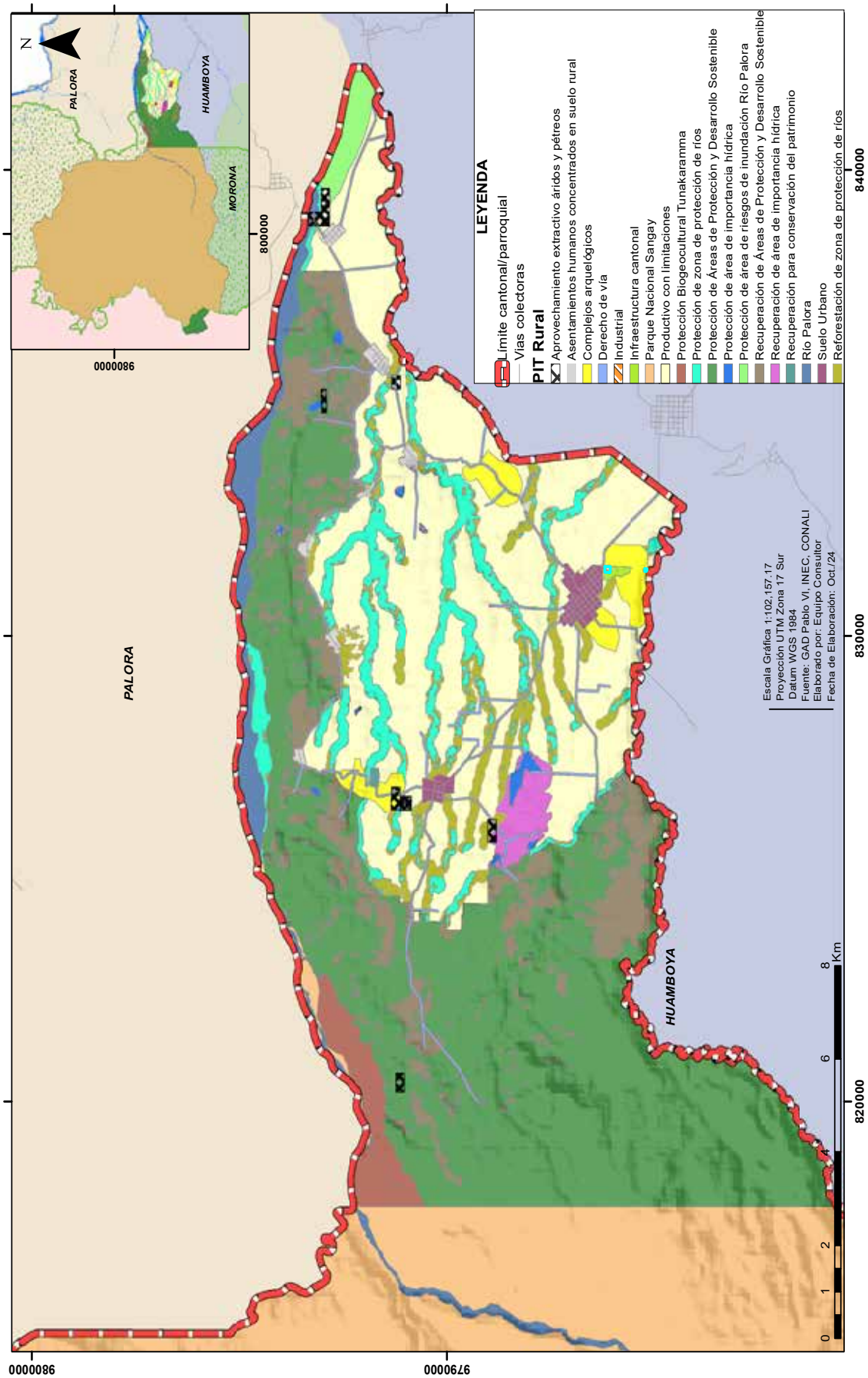
Mapa N°5: Asentamientos humanos del cantón Pablo Sexto.



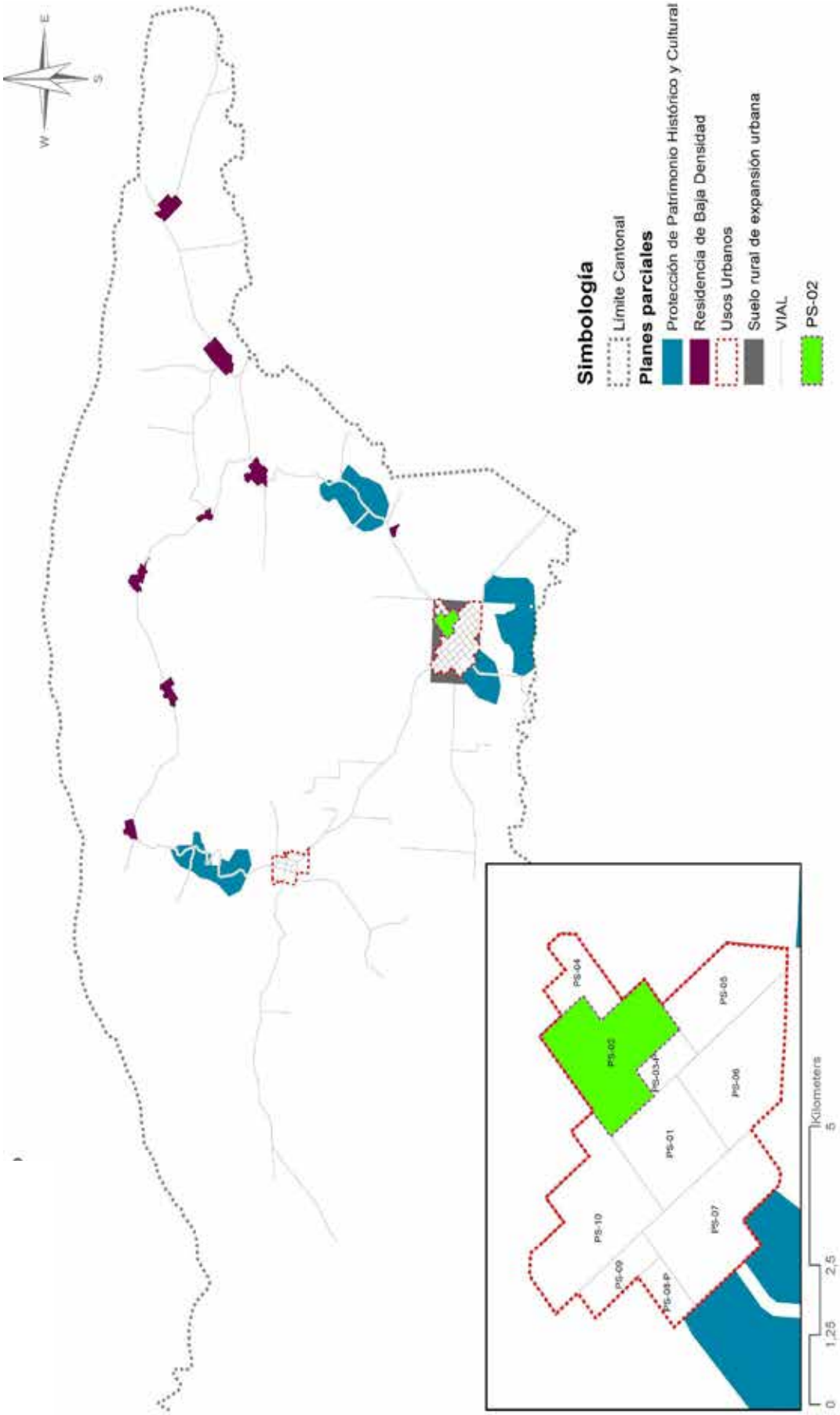
Mapa N°6 : Polígonos de Intervención territorial de la cabecera cantonal de Pablo Sexto.



Mapa N°7: Polígonos de Intervención territorial de la comunidad El Rosario.



Mapa N°8 : Polígonos de Intervención Territorial del suelo rural del cantón Pablo Sexto.



Mapa N°9: Ubicación de los Planes Parciales y Especiales propuestos en el cantón de Pablo Sexto.

Anexo 7

NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

ANEXO N° 7: NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO[1]

CAPÍTULO I: NORMAS GENERALES

SECCIÓN I: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Artículo 1.- Locales Habitables y no Habitables.

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

Artículo 2.-Áreas de iluminación y ventilación en los locales habitables.

Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente del exterior.

El área total de ventanas para iluminación será como mínimo del 17% área de piso local.

El área total de ventanas, destinada a ventilación será como mínimo el 7% de la superficie de piso del local.

Artículo 3.-Casos Especiales. - Se exceptúan del Artículo anterior los siguientes casos:

a. Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicadas entre un local habitable (el cual reciba directamente del exterior luz y aire) y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el artículo anterior.
b. Los comedores en un solo ambiente con salas de estar o cocinas iluminadas y ventiladas conforme las condicionantes del Artículo 2.

Artículo 4.-Áreas de iluminación y ventilación en Locales no Habitables.

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

[1] Las normas indicadas en este anexo toman como fuente a las Normas INEN sobre Accesibilidad al Medio Físico que han sido elaboradas por el CONADIS (Consejo Nacional de Discapacidades) y el INEN (Instituto Nacional Ecuatoriano de Normalización).

Artículo 5.- Iluminación y Ventilación de locales bajo cubierta.

a. Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3 m.
b. Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Artículo 6.- Iluminación y Ventilación de locales a través del Área de Servicio.

Únicamente los dormitorios de servicio con área de 6 m^2, y las cocinas, podrán ventilarse a través del área de servicio, bajo las siguientes condiciones:

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

Artículo 7.- Ventilación por Medio de Ductos

a. No obstante, lo estipulado en los Artículos anteriores, los locales destinados a: baños, cocinas con una superficie máxima de 6 m^2 y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0.25 m^2, con un lado mínimo de 0.50 m.
   La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción 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.
b. En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar del nivel de esta, una altura de 1.50 metros como mínimo.

Artículo 8.- Edificaciones destinadas a usos Comerciales e Industriales.

a. La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, podrán efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes, 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 7%de la superficie de piso del local.
b. La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.
c. Los locales comerciales que tengan acceso a pasillos cubiertos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos de sección mínima igual a 0.40 m^2. Con un lado mínimo de 0.45m, en edificaciones hasta dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.
d. En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Artículo 9.- Patios de Iluminación y Ventilación

Los patios de edificaciones de hasta tres pisos podrán ser cubiertos con material traslúcido siempre y cuando la estructura esté exenta de la cubierta principal un mínimo de 50cm, de tal manera que garantice la ventilación e iluminación.

Artículo 10.- Dimensiones Mínimas en Patios de Iluminación y Ventilación para Locales habitables

Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9 m^2 para el caso de edificaciones de una planta, de 12 m^2 para las edificaciones de dos plantas y de 15 m^2 de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3m.

Artículo 11.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables.

Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6 m2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 1.00 m, hasta una altura máxima de 3 plantas.

Entendiendo como local no habitable al espacio interior no destinado al uso permanente de personas o cuya ocupación, por ser ocasional o excepcional y por ser bajo el tiempo de estancia, sólo exige unas condiciones de salubridad adecuadas. En esta categoría se incluyen explícitamente como no habitables los garajes, trasteros, huecos de escaleras, rellanos de ascensores, cuartos de servicio, salas de máquinas, las cámaras técnicas, los desvanes no acondicionados, sus zonas comunes, y locales similares.

Artículo 12.-Ampliaciones en Patios de Iluminación y Ventilación.

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que actué en las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

Artículo 13.- Patios de Iluminación y Ventilación con Formas Irregulares.

Los claros de patios que no tuvieran forma rectangular deberán tener, lado y superficie mínima, de acuerdo a las disposiciones de los Artículos 10 y 11 de este cuerpo normativo, según se trate de locales habitables o no habitables

Artículo 14.- 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. En el caso de pozos se procurarán las medidas mínimas para la correcta manipulación de cables, tuberías o semejantes y para el caso de patios se procurará el acceso de una persona.

SECCIÓN II: DIMENSIONES DE LOCALES

Artículo 15.- Altura de Locales Habitables.

La altura mínima de los locales habitables será de 2,30 m, entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Artículo 16.- Altura de los Locales Habitables en Sótanos.

a. Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior.

Artículo 17.- Profundidad de los Locales Habitables.

La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción:

Por cada 10% de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 m.

Artículo 18.- Mezzanines.

Un mezzanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

a. Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el Artículo 8 del presente cuerpo normativo.
b. Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior.
c. No se utilice como cocina.
d. Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja.
e. Se mantenga en todo caso una integración visual con planta baja
f. La altura mínima será de 2.00 m entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Artículo 19.- Baños.

a. Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que para estos casos están contemplados en los Artículos 4, 5 y 11 del presente cuerpo normativo.
b. Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, desayunadores ni cocinas.
c. Dimensiones mínimas de baños:

    c1. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0,10 m. Para el cálculo se considerará el inodoro de ancho = 0,50 m y longitud = 0,60 m; mientras que el lavamanos y urinario de 0,40 de ancho y 0,30 de profundidad.

c2. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0,15 m.

c3. Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,60 m.

c4. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

c5. La ducha deberá tener una superficie mínima de 0, 64 m^2, con un lado de dimensión mínima de 0,80 m y será independiente de las demás piezas sanitarias.

SECCIÓN III: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 20.- Circulaciones.

La denominación de circulaciones comprende los corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación. Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los Artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Artículo 21.- Circulaciones Horizontales.

Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

a. Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación.
b. El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 m, excepto en interiores de viviendas unifamiliares en donde podrán ser de 0.90 m y en multifamiliares de hasta 3 pisos donde será de 1.10 m.
c. Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 m.
d. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberá cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente Artículo.

Artículo 22.- Escaleras.

Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a. Las escaleras serán en tal número que ninguna puerta de acceso a un local habitable se encuentre a una distancia mayor de 25 m. de alguna de ellas.
b. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 m. En multifamiliares será de ancho mínimo 1.10 m. hasta los 3 pisos.
c. En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1.00 m hasta dos plantas y 1.20 m en las edificaciones de tres pisos.
d. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.
e. El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera.

f. Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores de 100 m^2.
g. La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 cm. y la contrahuella una altura máxima de 18 cm; salvo en escaleras de emergencia, en las que la huella no será menor a 0,30 m y la contrahuella no será mayor de 0,17 m.
h. Las escaleras contarán con 16 contrahuellas entre descansos, excepto las compensadas o de caracol que contarán con 19 contrahuellas entre descansos.
i. En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas.
j. Las huellas se construirán con materiales antideslizantes.

Artículo 23.- Escaleras de Seguridad.

Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada. Los edificios que presenten alto riesgo o en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Planificación Territorial e Institucional, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Las escaleras y cajas de escaleras deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego.
- Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 2 horas y con ventilación propia.
- Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética.
- Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- 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 techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo.
- Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m^2. Por piso como máximo y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas.
- La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 m^2. Y será de uso colectivo.
- Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
- Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 m de ancho y 2 m de altura.

Artículo 24.- Rampas.

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

a. Tendrán una sección mínima igual a 1,20 m.
b. La pendiente máxima será del 10%.
c. Los pisos serán antideslizantes.

Artículo 25.- Pasamanos en las Circulaciones.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, la altura mínima de ésta será de 85 cm y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos. En el caso de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia el pasamano deberá estar construido con materiales resistentes al fuego.

SECCIÓN IV: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES, ACCESOS Y SALIDAS

Artículo 26.- Generalidades.

Todo vano que sirva de salida, de acceso o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta sección.

Artículo 27.- Dimensiones Mínimas.

El ancho mínimo de salidas, accesos y salidas de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1,20 m.

Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 m. por cada 200 personas.

Se exceptúan de esta disposición las aulas en edificios destinados a la educación, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0,90 m.

Artículo 28.- Accesos y Salidas en Locales de Uso Público.

Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1,80 m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del Artículo anterior.

Artículo 29.- Salidas de Emergencia.

Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1.000 m^2, deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

a. Deberán existir en cada nivel del establecimiento.
b. Su número y dimensiones se regirán por las normas de los Artículos 30 y 31 de este cuerpo normativo, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local.
c. Tendrán salida directa a la vía pública o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas y,
d. Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio o aseo.

Artículo 30.- Señalización.

Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el Artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general.

Artículo 31.- Puertas.

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

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

SECCIÓN V: NORMAS PARA CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Artículo 32.- Alcance.

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

Artículo 33.- Normas Generales.

Para la elaboración del proyecto estructural se seguirán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción -N.E.C.-, parte reglamentaria, Volumen I, preparado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN), en el 2019, NEC-SE-CG que constituye un marco general para el calculista y diseñador de estructuras. Las cargas a considerar en el cálculo y diseño de todo tipo de estructuras son las siguientes:

Cargas permanentes (cargas muertas mínimas en particular),

Cargas variables (cargas vivas, viento).

- Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del N.E.C., promulgado en junio de 1977.
- Cuando se pusieren en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el Numeral 33. Estas normas deberán ser aplicadas por los profesionales proyectistas o constructores.

- En todo caso, se podrá recurrir a Normas de Carácter Internacional para los cálculos respectivos. Cuando se presente esta situación el profesional responsable acompañará a la Memoria Técnica de Cálculo las justificaciones respectivas por las cuales se optó por estas normas.

Artículo 34.- Responsabilidad Técnica.

Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación. Para determinar esta responsabilidad, cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la Dirección de Planificación Territorial e Institucional exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos suscrito por un profesional de la rama.

SECCIÓN VI: DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 35.- Locales Viciados.

En los locales habitables que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10 m^3 por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire.

Artículo 36.- Espejos en fachadas.

No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo en las fachadas de todo tipo de edificio.

Artículo 37.- Locales a Nivel del Terreno.

Cuando el piso de locales habitables y no habitables se encuentre en contacto directo con el terreno, aquel deberá ser impermeable. Si se trata de planta baja, su piso deberá quedar a 0,15m por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio adyacente. A excepción de locales comerciales de atención al público que podrán tener su piso interno a nivel de la vereda pública para permitir accesibilidad tomando en cuenta las medidas necesarias (rampas, pendientes mínimas) para prevenir el acceso de agua.

Artículo 38.- Muros en Sótanos.

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

Artículo 39.- Locales con Pisos de madera.

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

Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0.40 m^2.

Artículo 40.- Marquesinas.

En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 1,20 m; tendrá una altura mínima de 3 metros y no será accesible. En el caso de las edificaciones con retiro frontal las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal.

Adicionalmente se permitirá la instalación de marquesinas en edificaciones con retiro frontal destinadas exclusivamente a proteger el ingreso de personas y bienes y para usos tales como: hoteles, cines, teatros, establecimientos educativos, iglesias, hospitales. Se instalarán desde el borde interior de la acera y no tendrán un ancho mayor a 2 m.

Artículo 41.- Ocupación de Retiros.

- En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frentes a vías expresas y arteriales.
- Los retiros frontales se podrán utilizar como garaje exclusivamente cuando se trate de edificaciones para vivienda unifamiliar o bifamiliar, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión menor a 3 m.
- No se permitirá la construcción de cubiertas para garage en el retiro frontal del lote.
- No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

Artículo 42.- Balcones y Voladizos.

Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote y posterior.

En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal, el volado tendrá un máximo de 0,90 m y una altura mínima de 3 m a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5 m o más, el volado no será mayor a 1,50 m sobre el retiro y si tal retiro es de 3 m el volado no superará 1.20 m.

Con excepción de aleros, todo volado de hasta 60 cm., debe estar separado de la línea medianera vecina a una distancia de un metro como mínimo; para dimensiones mayores, a una distancia de 1,5 veces el ancho del volado.

En las edificaciones con retiros laterales y posteriores mínimos, se podrán construir en ellos voladizos inaccesibles como: jardineras, quiebrasoles, chimeneas, etc., hasta un ancho máximo de 0,60 m.

Artículo 43.- Chimeneas para Habitación.

- Las chimeneas deberán elevarse por lo menos 1,00 m sobre la cobertura de la edificación.
- Las chimeneas que atraviesen techos construidos con estuco, yeso, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de éstos con materiales aislantes térmicos.
- Las chimeneas se podrán localizar en los retiros hasta con un ancho máximo de 0,60 m.
- Las chimeneas deberán tener su salida de humo situada con relación a la dirección de la masa de aire.

Artículo 44.- Porterías.

Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

a. Tendrán un ancho mínimo de 1,50 m, y ninguna de sus dimensiones será mayor a 3 m.
b. Podrán disponer internamente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 m^2.
c. La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

CAPITULO II: NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN I: EDIFICIOS PARA VIVIENDA.

Artículo 45.- Alcance.

Los siguientes Artículos de este capítulo, a más de las normas generales pertinentes, afectarán a todos los edificios destinados a viviendas unifamiliares, bifamiliares y multifamiliares resueltas en edificios de altura o conjuntos habitacionales.

El diseño, dimensiones mínimas y construcción de los locales de las edificaciones cumplirán además con los requisitos pertinentes a lo estipulado en la Sección Segunda del Capítulo II: Accesibilidad al Medio Físico.

Artículo 46.- Unidad de Vivienda.

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

Artículo 47.- Dimensiones Mínimas de locales.

a. Locales habitables. - Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
b. Dormitorios exclusivos. - Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio exclusivo con superficie mínima de 8.10 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0.72 m^2 y ancho no menor a 0.60 m libres.

   Otros dormitorios con excepción de aquel destinado a servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54 m^2 y ancho no menor a 0.60 m, libres o incrementarán su área mínima en 0.72 m^2.

c. Sala de estar. - Tendrá una superficie mínima de 7.30 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m.
d. Comedor. - Tendrá una superficie mínima de 7.30 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2.70 m.
e. Cocina. -Tendrá una superficie mínima de 4.50 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60 m.

f. Baños. - Las dimensiones mínimas de baños serán de 1.20 m el lado menor y una superficie útil de 2.50 m^2.
g. Área de lavado y secado. - Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar, semicubierto o descubierto y cuya superficie útil no será menor a 3 m^2. 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.

Artículo 48.- Servicios Sanitarios de la Vivienda.

Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

- Cocina: Fregadero con interceptor de grasas.
- Baño: Lavamanos, inodoro y ducha.
- Lavadero de ropa con dimensiones mínimas de 0.60 m de ancho y 0.70 m de largo.

Artículo 49.- Departamentos de un solo ambiente.

En los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

a. Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet, según la norma establecida y un área mínima de 9 m^2 libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m.
b. Una pieza de baño completa, de acuerdo con las normas del Artículo 19 del presente cuerpo normativo.
c. Cocineta con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural o mecánico, tendrá un área mínima de 2.25 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0.60 m libres.

Artículo 50.- Dimensiones de Puertas.

Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:

a. Altura mínima: 2,00 m.

Secciones mínimas:

b. Acceso a vivienda o departamento: 0,85 m.
c. Dormitorios, salas, comedores: 0,80 m.
d. Cocinas y áreas de servicio: 0,85 m.
e. Baños: 0,70 m.

Artículo 51.- Antepechos. -

Para ventanas que presupongan peligro de caída la altura mínima de antepechos será de 0.90 m. medidos desde el nivel de piso terminado del local. En caso de que dicha altura sea inferior a la indicada, el proyectista diseñará adoptando medidas de seguridad.

Artículo 52.- Estacionamientos.

El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

a. Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar o bifamiliar.
b. En conjuntos habitacionales, un estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 120 m^2. en total y un puesto adicional por cada fracción de 120 m^2 en exceso.
c. Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo suite (departamento de un solo ambiente).
d. Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80 m^2.
e. Además de todo lo estipulado en este Artículo, las edificaciones para habitación se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

Artículo 53.- Ventilación por medio de ductos. **-**

Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos:

a. Viviendas unifamiliares con ductos de hasta 6 m de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 con ventilación mecánica;
b. En viviendas multifamiliares con alturas de hasta tres pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m2 con un lado mínimo de 0.20 en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m;

Artículo 54.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales en viviendas.

Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 9.00 m^2 con un ancho mayor a 3 m. Se tendrá perfecta concordancia con el Artículo 10 de este anexo.

Artículo 55.- Corredores o pasillos (referencia NTE INEN 2 247)

Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar la circulación comunal tendrá un ancho mínimo de 1.20 m de pasillo.

Artículo 56.- Escaleras. -

Las escaleras interiores en viviendas unifamiliares tendrán un ancho libre mínimo de 0.90 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol (áreas menores a 100 m^2). En edificios de apartamentos el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera. En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m. Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula 60< (2ch +h) <64, donde ch= contrahuella y h= huella. En este caso, la huella no será menor a 0.26 m.

SECCIÓN II: EDIFICIOS DE COMERCIOS O SERVICIOS Y OFICINAS.

Artículo 57.- Alcance.

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

Artículo 58.- Servicios Sanitarios en Oficinas.

Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100 m^2, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Por cada 100 m^2 o fracción mayor excedente de esta superficie se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo 59.- Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios.

Todo local comercial o de servicios de hasta 100 $m^{2.}$ de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supera los 100 m^2, dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Artículo 60.- Servicios Sanitarios para el Público en Oficinas.

En las áreas de oficina, cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas en los artículos 58 y 59.

Artículo 61.- Servicios Sanitarios para el Público en Comercios o Servicios.

Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 1.000 m^2, de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

El número de piezas sanitarias estará determinado por la siguiente relación: por los primeros 400 m^2 o fracción de superficie construida se instalará un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y un lavamanos para mujeres. Por cada 1000 m^2 o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres.

Artículo 62.- Cristales y Espejos.

En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m del piso, colocado en lugares a los tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Para los espacios cubiertos con vidrio éste será templado, laminado o llevará otro sistema de protección, a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

Artículo 63.- Servicio Médico de Emergencia.

Todo comercio o servicio con área de ventas o de atención de más de 1000 m^2 y todo centro comercial, deberán tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

Artículo 64.- Locales de Comercio de Productos Alimenticios.

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras del presente cuerpo normativo, se sujetarán a los siguientes requisitos:

a. Serán independientes de todo local destinado a la habitación.
b. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
c. Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos nocivos.
d. Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

Artículo 65.- Estacionamientos en Oficinas.

Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 50 m^2, de área neta de oficinas, o fracción mayor de 40 m^2.

Artículo 66.- Estacionamientos en locales de Comercios y Servicios.

El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

a. Un puesto por cada local de más de 80 m^2.
b. Un puesto por cada 30 m^2, de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema de centro comercial o similar.
c. Un puesto por cada 25 m^2, de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400 m^2.
d. Un puesto por cada 15 m^2, de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400 m^2.

SECCIÓN III: PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS.

Artículo 67.- Alcance.

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos, deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

Artículo 68.- Entradas y Salidas.

Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

a. Zona de transición.

Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3.50 m de longitud, medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa y se deberá garantizar la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones.

b. Número de carriles. -

Los carriles para entradas o salidas de vehículos serán de (2) dos cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos.

c. Anchos mínimos de carriles.

Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 15 cm de base x 15 cm de altura, perfectamente señalados, con un ancho mínimo útil de 2.50 m., por carril y una banda independiente para peatones.

d. Señal de alarma luminosa. -

Toda edificación que al interior del predio tuviere más de seis puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos.

e. Uso de retiros. -

Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubiertos ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de rampas en el retiro solamente en casos excepcionales, cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la Dirección de Planificación Territorial e Institucional.

Artículo 69.- Caseta de Control.

En los estacionamientos habrá una caseta de control, junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2 m^2.

Artículo 70.- Altura Libre mínima.

Las construcciones para estacionamientos tendrán una altura libre mínima de 2.20 m.

Artículo 71.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos.

Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro y gráfico que se indican a continuación.

Cuadro N° 1.1: *estacionamiento.*

ESTACIONAMIENTO	A (m)	B (m)	C (m)	ÁREA DE VEHÍCULOS (m^2)
En 45°	3,40	5,00	3,30	28,20
En 30°	5,00	4,30	3,30	34,00
En 60°	2,70	5,50	6,00	28,00
En 90°	2,30	5,00	6,00	25.30
En paralelo	6,00	2,40	3,30	34,20

GRÁFICO 1: ESTACIONAMIENTO A 45°

GRÁFICO 2: ESTACIONAMIENTO A 30°

GRÁFICO 3: ESTACIONAMIENTO EN PARALELO

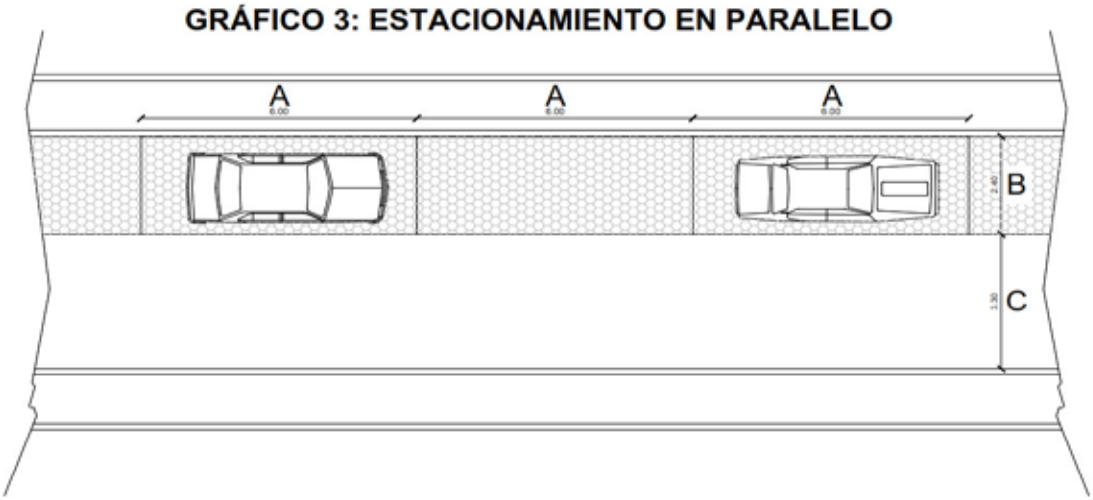


GRÁFICO 4: ESTACIONAMIENTO A 60°

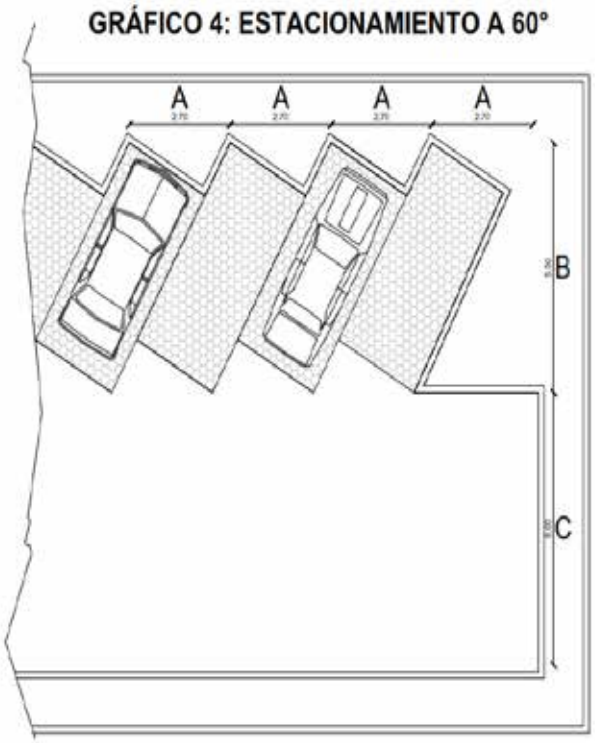
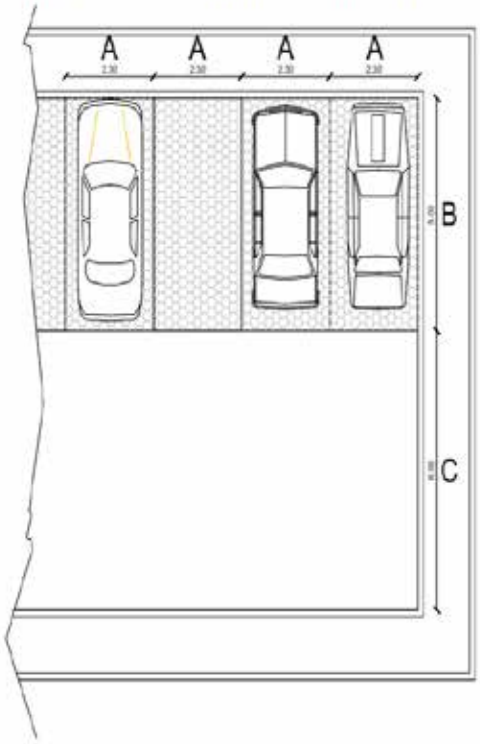


GRÁFICO 5: ESTACIONAMIENTO A 90°



Artículo 72.- Anchos Mínimos de Puestos de Estacionamientos.

Según la ubicación de los puestos de espaciamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por el siguiente cuadro:

Lugar de emplazamiento para automóviles normales

1. Abierto para todos los lados o contra un obstáculo. 5.00 m x 2,30 m
2. Con pared en uno de los lados. 5.00 m x 2,55 m
3. Con pared de ambos lados (box) 5.00 m x 2.80 m

Artículo 73.- Colocación de Vehículos en Fila.

En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Artículo 74.- Puestos con muros frontales.

Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 15 cm de alto, colocados a una distancia mínima de 1.20 m cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo 75.- Protecciones.

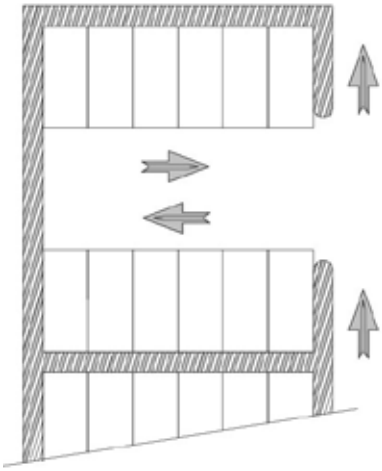
Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Artículo 76.- Circulaciones para vehículos.

Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3,00 m en la recta y de 3,50 m en las curvas. Sin embargo, la pendiente podrá aumentarse hasta el 18%, en tramos cortos no mayores de 5 m de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50 m.

GRÁFICO 8:
CIRCULACIONES PARA VEHÍCULOS



Artículo 77.- Señalización.

Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, la cual deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color amarillo y negro:

a. Altura máxima permisible.
b. Entradas y salidas de vehículos.
c. Casetas de control.
d. Sentido de circulaciones y rampas.
e. Pasos peatonales.
f. Divisiones entre puestos de estacionamiento.
g. Columnas, muros de protección, bordillos y topes.
h. Nivel, número de piso y número del puesto.

Artículo 78.- Ventilación.

La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

a. Ventilación natural. - El área mínima de vanos para ventilación natural, será del 10% del área del piso correspondiente.
b. Ventilación mecánica. - Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos.

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

Artículo 79.- 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: inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y casilleros.
b. Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres.

Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 100 puestos adicionales se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Artículo 80.- Estacionamientos de Servicios Exclusivo que no sean de Carácter Público.

Los estacionamientos de servicio privado cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control

Artículo 81.- Estacionamiento en Terrenos Baldíos.

Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Artículo 82.- Estacionamientos fuera del Predio.

Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levante la construcción, podrán hacerlo en otro, situado a una distancia máxima de cien metros (100 m) medidos desde el acceso principal del edificio. Esta norma se aplicará únicamente en el caso de que el terreno fuera de propiedad del o de los dueños del edificio.

Artículo 83.- Edificios de Estacionamientos.

Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

a. Circulaciones: serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales.
b. Servicios sanitarios: se preverán en cada planta de estacionamiento un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos.
c. Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones (art. 23, 24 y 25) en las construcciones.

d. Casos especiales: los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar a la Dirección de Planificación Territorial e Instituciones la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.

Artículo 84.- Protección contra incendios.

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

SECCIÓN IV: EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN.

Artículo 85.- Alcance.

Los edificios que se construyan o destinen a la educación preprimaria, primaria, secundaria y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección, a más de las pertinentes del presente cuerpo normativo.

Artículo 86.- Cambio de Uso.

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos que extenderá la Dirección de Planificación Territorial e Institucional y la autoridad sanitaria respectiva previa inspección de dichos locales.

Artículo 87.- Accesos.

Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público de un ancho no menor a 10 metros exclusivo para peatones.

Artículo 88.- Locales en Pisos Bajos.

Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundo grados, estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo 89.- Áreas Mínimas de Recreación.

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

a. Preprimaria 1,50 m^2 por alumno;
b. Primaria y secundaria 5.00 m^2 por alumno y en ningún caso será menor a 200,00 m^2

Artículo 90.- Patios de Piso Duro.

Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Artículo 91.- Servicios Sanitarios.

Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

Artículo 92- Servicios Sanitarios para los Alumnos.

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

a. Un inodoro por cada 40 alumnos.
b. Un urinario por cada 100 alumnos.
c. Un inodoro por cada 30 alumnas.
d. Un lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios
e. Una ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos (as)
f. Un bebedero higiénico por 100 alumnos (as)
g. Los servicios sanitarios serán independientes para cada sexo.
h. El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.

Artículo 93.- Altura de Edificación.

Las edificaciones de educación no podrán tener más de planta baja y dos pisos altos.

Artículo 94.- Auditorios, Gimnasios y otros Locales de Reunión.

Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo.

Artículo 95.- Salas de Clase Especiales.

Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia.

Artículo 96.- Construcciones con Materiales Combustibles.

Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto.

Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Artículo 97.- Materiales Inflamables.

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Artículo 98.- Servicio Médico.

Toda edificación estará equipada de un local destinado a servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario.

Artículo 99.- Locales Destinados a la Enseñanza.

1. Aulas:

Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

a. Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 m libres.
b. Área mínima por alumno:
c. - Preprimaria: 1.00 m^2 por alumno. - Primaria y secundaria: 1.20 m^2 por alumno.
d. Capacidad máxima: 40 alumnos.
e. Distancia mínima entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 m libres.

2. Laboratorios, Talleres y Afines.

Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Artículo 100.- Iluminación.

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 30% del área de piso del local.

Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

Artículo 101.- Ventilación.

Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Artículo 102.- Soleamiento.

Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Artículo 103.- Visibilidad.

Los locales de clases deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Artículo 104.- Muros.

Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50 m.

Artículo 105.- Volumen de Aire por Alumno.

Los locales de enseñanza deberán proveer un volumen de aire no menor a 3,50 m^3 por alumno.

Artículo 106.- Puertas.

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m, para una hoja y de 1.20 m, para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

Artículo 107.- Elementos de Madera.

Los elementos de madera accesibles a los alumnos tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Artículo 108.- Escaleras.

Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

a. Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
b. El ancho mínimo útil será de 2 m libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0.60 m por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00 m Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada.
c. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
d. La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios.
e. Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
f. Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior.
g. En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
h. Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos.
i. Tendrán una huella no menor a 28 cm ni mayor de 34 cm y una contrahuella máxima de 16 cm para escuelas primarias y de 17 cm para secundarias.
j. Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50 m de distancia de la escalera que le dé servicio.
k. Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

Artículo 109.- Pasillos.

El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al inciso b) del Artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2 m libres.

Artículo 110.- Aleros.

En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza, éstos serán de 0.90 m como mínimo.

Artículo 111.- Distancias entre Bloques.

Las distancias mínimas entre bloques se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

a. Para una sola planta: 3.00 m libres.
b. A partir del primer piso alto, la distancia se incrementará en 1,50 m por cada piso adicional.

Artículo 112.- Dormitorios en Internados.

Además de las disposiciones de este Artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

a. Superficie mínima por alumno: 5,00 m^2.
b. Volumen de aire mínimo por alumno: 12 m^3.
c. Servicios sanitarios: Se aplicará lo indicado en los Artículos 108 y 109 de esta sección, con la siguiente variación:

- 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos.
- 2 inodoros por cada 70 alumnas.

Artículo 113.- Servicio Médico Dental.

Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos estará equipado con un local destinado a enfermería con dormitorio para enfermos y otro para servicio médico y dental con botiquín.

Artículo 114.- Conserje.

La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en los Artículos 65 y 66 de este cuerpo normativo.

Artículo 115.- Radio de Influencia.

La ubicación de los edificios dependerá de los siguientes radios de influencia:

- Preprimaria: 400 m.
- Primaria: 800 m.
- Secundaria: 1.800 m.

SECCIÓN V: CENTROS DE REUNIÓN

Artículo 116.- Alcance.

Además de las normas señaladas en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios y otros locales de uso similar.

Artículo 117.- Categorías.

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

- **Primera categoría:** capacidad superior a 1.000 usuarios, tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a (10) diez metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a (3) tres metros.
- **Segunda categoría:** capacidad entre 500 y 1.000 usuarios, tendrán un frente a una calle de sección no menor a (10) diez metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a tres (3) metros.
- **Tercera categoría:** capacidad entre 150 y 500 usuarios, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a cinco (5) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.
- **Cuarta Categoría**: capacidad inferior a 150 usuarios, podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a dos cincuenta (2,50) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Artículo 118.- Altura de la Edificación.

Los locales destinados a: teatros, cinemas, espectáculos, reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos (6 m).

En caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II y III; los de la categoría IV, podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Artículo 119.- Permiso de Funcionamiento.

Ninguna de las edificaciones señaladas en el Artículo anterior, podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la Dirección de Planificación Territorial e Institucional, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

Artículo 120.- Edificios Existentes.

Todas las disposiciones del presente cuerpo normativo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su aprobación y no tendrán carácter retroactivo.

Artículo 121.- Tipo de Construcción.

Las edificaciones en cuanto a sus accesos se construirán sujetándose a lo establecido en el Artículo 124 del presente cuerpo normativo y se permitirá el uso de la madera únicamente en los acabados del local: escenario, puertas y ventanas.

Artículo 122.- Altura Libre.

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres (3) metros como mínimo.

Artículo 123.- Ventilación.

El volumen mínimo del local se calculará a razón de tres (3) m^3, por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1 m^2 por usuario.

Artículo 124.- Iluminación.

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

Artículo 125.- Condiciones Acústicas.

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

Artículo 126.- Pasajes.

Los pasajes y patios tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local.

En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Artículo 127.- Muros Cortafuegos.

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

Artículo 128.- Depósitos Subterráneos.

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

Artículo 129.- Locales en Pisos Altos.

Los locales destinados a teatros, cinemas, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

a. Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales que garanticen la resistencia al fuego mínimo por 2 horas.

b. Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables.
c. En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1.80 m, el máximo de escalones por tramo será de 16, la altura de contrahuella no mayor a 0.16 m y el ancho de la huella no menor a 0.30 m. Debiendo en todo caso mantenerse la relación 2ch + 1h = 0.62 m.

Artículo 130.- Palcos y Galerías.

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1.50 m.

Artículo 131.- Pasillos.

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

a. Sección mínima 1,50 m la cual se calculará a razón de 1.20 m por cada 200 espectadores que tengan que circularl o fracción.
b. Se prohíbe la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10%.
c. No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
d. Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
e. Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.

Artículo 132.- Escaleras.

Las escaleras de estas edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

a. Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios
b. Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1.50 m.
c. La huella mínima será de 0.30 m y la contrahuella máxima de 0.16 m.
d. Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera.
e. Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
f. Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3.60 m, tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
g. Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
h. En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio.

i. Las escaleras que presten servicio público no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
j. No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Artículo 133.- Accesos y Salidas.

Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

Artículo 134.- Puertas.

A más de lo estipulado en sobre accesos y salidas del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

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

Artículo 135.- Puertas de Emergencia.

Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

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

Artículo 136.- 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.

Artículo 137.- Butacas.

En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

a. Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m.
b. Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40m.
c. La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre «visibilidad en espectáculos» en el presente cuerpo normativo.
d. Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad.
e. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos
f. Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m.
g. Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por un solo, no más de 7 butacas.
h. La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 m.
i. El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

Artículo 138.- Pasillos Interiores.

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

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

Artículo 139.- Escenario.

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya.

El escenario tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón de materiales resistentes al fuego.

Artículo 140.- Camerinos.

Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

a. No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
b. El área mínima será de 4 metros por persona.
c. Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente.
d. Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos.
e. El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras.

Artículo 141- Cabinas de Proyección

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cinemas, cumplirán con las siguientes especificaciones:

a. Tendrán un área mínima de 4.00 m^2, por cada proyector y una altura mínima de 2,20 m.
b. Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extinguidores de incendio.
c. Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina.
d. Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático.
e. La ventilación se hará directamente al exterior.
f. Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

Artículo 142.- Talleres y Vestidores para Empleados.

Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

Artículo 143.- Ventanas.

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

Artículo 144.- Servicios Sanitarios.

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo con la siguiente relación:

a. Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción.
b. Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción.
c. Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable.
d. Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo con la relación indicada en los incisos a y b de este Artículo.

Artículo 145.- Taquillas.

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

Artículo 146.- Estacionamientos.

Todo local destinado a centro de reuniones, excepto el de la categoría IV, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este cuerpo normativo sobre «Edificios de Estacionamientos».

SECCIÓN VI: MECÁNICAS AUTOMOTRICES, MECÁNICAS EN GENERAL Y VULCANIZADORAS

Artículo 147.- Alcance.

Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este cuerpo normativo.

Artículo 148.- Clasificación.

Los establecimientos a que se refiere el Artículo anterior se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

a. Taller automotriz.
b. Mecánica automotriz liviana.
c. Mecánica automotriz semipesada.
d. Mecánica automotriz pesada.
e. Mecánica en general.
f. Vulcanizadoras.
g. Lavadoras.

Artículo 149.- Definiciones.

Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del Artículo anterior, los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores.

a. Taller automotriz. - Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas.
b. Mecánica automotriz liviana. - Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
c. Mecánica automotriz semipesada. - Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.

d. Mecánica automotriz pesada. - Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráiler y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
e. Mecánica en general. - Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: Torno, cerrajería, gasfitería (plomería), y fundición.
f. Vulcanizadoras. - Se denomina vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.

Artículo 150.- Actividades en Mecánicas Automotrices.

En las mecánicas automotrices de los tipos: b) c) y d) de la clasificación del Artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

a. Afinamiento de motores.
b. Reparación de máquinas.
c. Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros.
d. Enderezada de carrocerías y pintura.
e. Servicio de soldadura.
f. Cambio de ventanas y parabrisas.
g. Arreglo de tapicería e interiores.
h. Sistema eléctrico y baterías.
i. Todo trabajo a fin a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: torno, alineación, etc.

Artículo 151.- Normas mínimas de construcción.

Los establecimientos destinados a mecánicas y vulcanizadoras cumplirán con las siguientes normas mínimas:

a. Materiales: serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
b. Pisos: será de pavimento rígido.
c. Cubiertas: las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias.
d. Rejillas: el piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que estará de acuerdo con lo dispuesto por la dirección de planificación.
e. Revestimientos: todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
f. Cerramientos: los cerramientos laterales serán de mampostería sólida. Se recomienda que para la construcción de los cerramientos frontales se emplee mampostería sólida en combinación con placas de textura, rejas de hierro o materiales similares.
g. Altura mínima: la altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m.

Artículo 152.- Servicios Sanitarios.

Todos los establecimientos especificados en la presente sección serán equipados con servicios sanitarios para el público y para el personal, así como con vestidores con canceles para empleados.

Artículo 153.- Ingreso y salida de vehículos.

Si son independientes su ancho no será menor a 2,80 m libres, caso contrario su ancho no será menor a 5,00 m libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20 m del vértice de edificación en las esquinas en caso de haber colindantes.

Artículo 154.-

Los terrenos destinados a mecánicas automotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica.

Artículo 155.-

Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, el mismo que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente.

Artículo 156.- Protección contra incendios.

Todos los establecimientos indicados en la presente sección se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las edificaciones colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión, a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor a 6,00 m. Además, cumplirán con las normas de protección contra incendios.

SECCIÓN VII: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Artículo 157.- Alcance.

Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal tales como: hoteles, hoteles residenciales, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este cuerpo normativo que les fueren aplicables.

Artículo 158.- Clasificación.

Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

a) Establecimientos hoteleros

1. Hoteles.
    - 1.1. Hotel.
    - 1.2. Hotel residencial.
    - 1.3. Hotel apartamento.

2. Pensiones y hostales.
    2.1. Hostales
    2.2. Hostales Residencias
    2.3. Pensiones
3. Hosterías y paraderos
    3.1. Hosterías
    3.2. Paraderos

b) Establecimientos extra-hoteleros

1. Campamentos de turísticos o camping.
2. Apartamentos turísticos.

Artículo 159.- Definiciones.

- **Hotel. -** Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.
- **Hotel Residencia. -** Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.
- **Hotel Apartamento. -** Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.
- **Hostal. -** Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.
- **Hostal Residencia. -** Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.
- **Pensión. -** Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.
- **Hostería. -** Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se presta servicios de alojamiento y alimentación, al público en general. Cuya capacidad no sea mayor de 29 y no menor de 6 habitaciones.
- **Parador. -** Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

- **Apartamentos Turísticos. -** Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual presten servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se presten los servicios de un hotel.
- **Campamentos de Turismo o Camping. -** Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Artículo 160- Locales Comerciales.

Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Artículo 161.- Bares

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán:

1. Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos ofrezcan a la clientela música de baile o concierto.

Artículo 162.- Comedores.

Los comedores tendrán ventilación al exterior o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire.

Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

Artículo 163.- Pasillos.

El ancho mínimo exigido en los pasillos podrá ser reducido en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos.

Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre circulaciones en las construcciones contempladas en este cuerpo normativo.

Artículo 164.- Servicios Sanitarios.

Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento. En los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.

Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Artículo 165.- Dotación de Agua.

El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente y de 75 litros en los demás.

Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención del agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados Celsius, deberá producirse de acuerdo con lo recomendado por la técnica moderna en la rama.

Artículo 166.- Generador de Emergencia.

En los establecimientos de 5 estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

Artículo 167.- Tratamiento y Eliminación de Basuras.

1. La recolección y almacenamiento de basuras para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores.

2. Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

SECCIÓN VIII: EDIFICACIONES DE SALUD

Artículo 168.- Alcance.

Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centro de rehabilitación y otras de uso similar.

Artículo 169.- Accesos.

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

Artículo 170.- Estacionamientos:

Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal.

Artículo 171.- Altura Libre de los Locales.

Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos tendrán una altura libre mínima de 3,00 m entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,40 m libres.

Artículo 172.- Rampas.

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

Artículo 173.- Escaleras.

Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.

La contrahuella máxima será 0,16 m, y la huella mínima igual a 0,30 m,

Artículo 174.- Pasillos.

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas no menos de 25 m, con aislamiento acústico.
- El ancho de pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m.
- Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m de ancho.
- Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m de ancho.
- Espera de pacientes: mínimo 4 asientos por consultorio o 1,35 m^2 de espera por persona mínimo.

Artículo 175.- Puertas.

Las puertas batirán hacia el exterior en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

- Baños: 0,90 m el ancho de la hoja.
- Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m el ancho de la hoja.
- Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1,30 m en dos hojas.
- Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m en dos hojas.
- Cocinas y otros servicios: 0,90 m en una hoja o 1,40 m en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Artículo 176.- Generador de Emergencia.

Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalarán el Ministerio de Salud Pública a través de la Jefatura Provincial de Salud.

Artículo 177.- Lavanderías.

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

El área mínima se calculará a razón de 1,20 m^2 por cama.

Los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m y sus pisos serán antideslizantes

Artículo 178.- Cocinas.

Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m^2 por cama.
- Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas en azulejo hasta una altura de 2.00 m.
- La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora variará de acuerdo con el tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60% para platos sucios y un 40% para platos limpios.
- El equipo pesado de tipo estacionario tales como hornos, lavador y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de hormigón de por lo menos 0,15 m de altura.

Artículo 179.- Esterilización.

El área mínima se calculará a razón de 0,90 m^2 por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico.

La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.

Artículo 180.- Salas de Enfermos.

La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos; y, para niños un máximo de 8 camas. El 10% del total de camas será para aislamiento y en pediatría será el 20%.

El área mínima de iluminación será del 15% del área del piso del local.

El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación.

Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.

Las salas de aislamiento tanto para infectocontagiosos como para quemados deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m^2 en el primer caso y 6,00 m^2 en el segundo.

Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m en total

En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m^2 que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y preescolares.

Artículo 180.-Sala de Operaciones y Curaciones Centro Quirúrgico y Centro Obstétrico.

- Estas áreas son asépticas, deben disponer de un sistema de climatización, por cada quirófano debe existir dos lavabos quirúrgicos.
- Por cada dos quirófanos, un apoyo (sub-esterilización).
- Se requiere un quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos, otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales.
- El área mínima para quirófano será de 30,00 m^2. El área mínima para sala de partos 20,00 m^2.
- Todas las esquinas deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable.
- La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m, como mínimo.
- Igualmente, el cielo raso debe ser liso y fácilmente higienizadle, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización.
- Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla.
- El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas.
- El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.
- Curaciones. En las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables.
- Anatomía patológica. También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento de azulejos hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m^2.

Artículo 182.- Servicios Sanitarios.

- En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado
- En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación.
- En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas.
- Los vestidores de personal constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros.
- Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros.
- Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común.
- En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Artículo 183. - Revestimientos.

Se debe utilizar materiales fácilmente higienizables y pisos antideslizantes.

Artículo 184. - Prevenciones Contra Riesgos.

A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

a. Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas.
b. Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.
c. El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada 30 camas.
d. En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
e. Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital.
f. Medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

SECCIÓN IX: EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Artículo 185.- Alcance.

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Artículo 186.- Área de la Sala.

El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Artículo 187.- Volumen de Aire.

El volumen total mínimo de la sala se calculará a razón de 2,50 m^3 de aire por asistente.

Artículo 188.- 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 3,00 m libres.

Artículo 189.- 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 del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Artículo 190.- Estacionamientos.

Los locales destinados al culto tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.

SECCIÓN X: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Artículo 191.- Alcance.

Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo 192.- 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 Artículo correspondiente de la sección referida a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo.
d. Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 2,00 m.
e. El ancho mínimo por espectador será de 0,45 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 con lo dispuesto en la sección referida a «visibilidad en espectáculos» del presente cuerpo normativo.

Artículo 193.- Circulaciones en el Graderío.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

a. Cada 9,00 m de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m.
b. Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas.

Artículo 194.- Salidas.

Las bocas de salida de los graderíos tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Artículo 195.- 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 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres urinarios y dos lavabos.

Artículo 196.- Clubes Deportivos o Sociales.

Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fueren pertinentes.

Artículo 197.- Estacionamientos.

Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

SECCIÓN XI: PISCINAS

Artículo 198.- Alcance.

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta sección y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el «Reglamento de Piscinas» del Ministerio de Salud Pública.

Artículo 199.- Definiciones.

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

Artículo 200.- Permiso de la Autoridad de Salud.

Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina pública, previo a los correspondientes trámites en el GAD Municipal, será necesaria la obtención de los permisos respectivos de acuerdo al procedimiento indicado en el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

Artículo 201.- Equipamiento Básico.

Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semipúblicas deberán estar dotados de:

a. Vestuarios con guardarropas.
b. Duchas.
c. Servicios higiénicos.
d. Lavapiés.
e. Implementos para control de calidad del agua.
f. Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente.
g. Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.
h. Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo con las normas técnicas pertinentes.

Artículo 202.- Piscinas Infantiles.

Todo piscina pública o semipública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Artículo 203.- Piscinas Intermitentes.

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

Artículo 204.- Plazo de Adecuación.

A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, la Dirección de Planificación Territorial e Institucional fijará el plazo correspondiente para que las piscinas existentes realicen todas las adecuaciones necesarias de acuerdo con las normas aquí establecidas.

Artículo 205.- Materiales y acabados.

Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente, con las paredes y el fondo completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas ni hendiduras, el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro con todas las esquinas redondeadas.

Artículo 206.- Profundidad.

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

Artículo 207.- Pendientes del Fondo.

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5% y 6%.

Artículo 208.- Asideros.

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Artículo 209.- Escaleras.

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

En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23,00 m.

Artículo 210.- Entradas y Evacuación de Agua.

Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Empresa Pública Municipal de Agua Potable.

Artículo 211.- Trampolines.

La estructura para los trampolines será construida en concreto, y deberá satisfacer las exigencias de resistencia y funcionalidad. Se recomienda un mínimo de 3,50 m de distancia entre el trampolín y el cerco de la piscina. La elevación del trampolín variará en relación con la profundidad de la piscina.

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3 m en las piscinas públicas.

Artículo 212.- Lavapiés.

Los Lavapiés pueden ser localizados de dos maneras y en tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

a. A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 m y el nivel del agua será mantenido a 0,20 m.
b. Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 m de ancho y 0,10 m de profundidad.

Los Lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada.

Artículo 213.- Circulación Perimetral.

Rodeando a la piscina o al Lavapiés, se construirá un pasillo de 1,20 m de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

Artículo 214.- Capacidad.

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

Artículo 215.- Carga Máxima.

La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 m^2. de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo 216.- Iluminación Artificial.

La iluminación artificial de las piscinas deberá observar las siguientes condiciones:

a. Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 lux.
b. Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz
c. Cuando se trata de iluminación subacuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada m^2 de piscina.

Artículo 217.- Vestuarios.

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 m antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales con llave, cuyo número corresponderá a la piscina en su carga máxima.

Artículo 218.- Servicios Sanitarios

Los servicios sanitarios, estarán localizados cerca a los vestuarios y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y lavapiés, antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres. El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Número de piezas sanitarias hombres mujeres:

1 inodoro por cada 60 hombres, 40 mujeres. 1 lavamanos por cada 60 hombres, 60 mujeres. 1 ducha por cada 30 hombres, 30 mujeres. 1 urinario por cada 60 hombres.

Artículo 219.- Instalaciones Hidráulico-Sanitarias.

En general, todas las instalaciones hidráulico-sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Artículo 220.- Equipo de Limpieza.

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

Artículo 221.- Vivienda de conserje.

Todas las piscinas públicas y semipúblicas preverán una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 m^2. como mínimo y estará sujeta a las normas mínimas de este cuerpo normativo. En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12 m^2. como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m libres.

SECCIÓN XII: EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 222.- Alcance.

Los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 223.- Disposiciones Generales.

En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

a. Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, alcantarillado, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares.
b. Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.

c. El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional con relación a superficies.
d. Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del GAD Municipal. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Corresponderá al Concejo Cantonal certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

- d1. Los planos de una construcción en propiedad horizontal individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, juntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Planificación Territorial e Institucional.
- d2. Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el inciso anterior.

Artículo 224.- Normas Generales para las Edificaciones.

Las edificaciones a ser enajenadas en propiedad horizontal cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería, instalaciones y servicios colectivos de la habitación, a más de todos los pertinentes y contenidos en estas normas.

Artículo 225.- Normas de Estructura.

Podrán ser de hormigón o metálica. Será antisísmica calculada de acuerdo con las normas del NEC en vigencia.

Los entrepisos entre diferentes unidades a ser enajenados sujetándose al régimen de propiedad horizontal serán en todo caso de hormigón armado, deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el N.E.C.; se aceptará como eficiente un entrepiso de losa nervada, que tenga un espesor mínimo estructural de 20 cm. No se admitirán nervaduras tipo casetonado, donde el espacio entre nervios no haya sido rellenado por un inerte liviano o por moldes perdidos huecos de aglomerados de cemento o cerámica.

En caso de que se use dispositivos especiales para alcanzar la aislación pedida, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

Artículo 226.- Normas de Instalaciones Sanitarias, Eléctricas, Telecomunicaciones y Especiales.

a. A juicio de la Dirección de Obras Públicas del Municipio que juzgará las condiciones de presión del servicio de agua en el sector, será o no obligatorio disponer de cisternas, bombas, tanques de presión y tanques de reserva. La capacidad de los tanques estará supeditada al tipo de edificio a construirse.
b. Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada departamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidores.

CAPÍTULO III: ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS (ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA)

Artículo 227.- Definición.

La accesibilidad funcional en inmuebles y áreas libres entraña la existencia de elementos auxiliares que permitan el disfrute de la función. En consecuencia, se integrarán en ellos los que de manera específica la hagan efectiva. Las características de los mismos, que se recogen en los artículos siguientes, se complementan con los gráficos adjuntos cuyas características en lo que atañe al desenvolvimiento de las personas con discapacidad y movilidad reducida son igualmente de obligado cumplimiento.

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona con discapacidad y movilidad reducida puede desplazarse libremente en él, disfrutar de su uso y función de forma autónoma. La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Esta instrucción técnica municipal será de obligado cumplimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas o privadas que puedan ser utilizadas por personas con discapacidad y movilidad reducida.

Como norma municipal, el arquitecto o ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma está obligado a conocerla y tenerla en cuenta bajo su personal responsabilidad.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde exista imposibilidad estructural o funcional grave para la aplicación de la ordenanza, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

La Dirección de Planificación, al extender el informe, debe comprobar si el proyecto cumple o no esta instrucción técnica municipal.

Artículo 228.- Edificios y Áreas Destinadas a Uso Público.

Edificios y áreas públicas y privadas donde se observarán principalmente las normas de esta sección:

1. Residencias colegiales con capacidad mayor de 50 plazas
2. Orfanatos.
3. Hoteles con capacidad superior a 50 plazas.

4. Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones.
5. Estaciones de autobús.
6. Aeropuertos.
7. Comercio, más de 500,00 m^2, construidos en un único establecimiento.
8. Servicios bancarios, más de 500,00 m^2.
9. Centros sanitarios de todo tipo, más de 500,00 m^2.
10. Centros asistenciales, más de 500,00 m^2.
11. Servicios de la administración pública, más de 500,00 m^2, construidos o con aforo total en sus salas públicas superior a 50 personas.
12. Centros de educación.
13. Servicios religiosos, más de 500,00 m^2, construidos con aforo superior a 50 personas.
14. Servicios culturales, más de 500,00 m^2. Construidos con aforo total de sus salas públicas superior a 50 personas.
15. Teatros con aforo superior a 50 plazas.
16. Cinematógrafo, con aforo superior a 50 plazas.
17. Estadios deportivos.

Artículo 229.- Accesibilidad en el Plano Horizontal.

La accesibilidad en el plano horizontal entraña la inexistencia de barreras en este medio. Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores los siguientes elementos constructivos según las características señaladas en el presente cuerpo normativo: Vía, paso de peatones, sendas peatonales en parques y jardines, pavimento, espacios de libre circulación y aparcamientos. Cuando en el espacio de libre circulación señalado sea imprescindible instalar barreras funcionales, como: Buzones, señales, faroles, etcétera, deberán colocarse éstas lateralmente de formas que no dificulten la accesibilidad al menos en un ancho de 1,20 metros con trayectoria rectilínea.

En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea superior a 2,50 m se salvará el desnivel entre éstas y las calzadas, dando a la acera forma de vado con rampas de pendiente no superior al 8% y ancho igual al del paso peatonal.

Artículo 230.- Pavimentos para Circulación Peatonal y Mixta.

Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobús o cualquier obstáculos, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimentos de un metro de ancho en todo su entorno, formadas por losetas especiales, cuya textura indique al tacto su presencia.

En los tramos de aceras correspondientes a los pasos de peatones se colocarán igualmente, pavimentos especiales de advertencia, cuyas características de diseño quedan a criterio del técnico del proyecto, si bien, como mínimo se colocará una franja transversal de un metro de anchura en los extremos del paso.

Artículo 231.- Elementos Volados.

Todos los elementos volados, ya sean señales de circulación, elementos vegetales, accesorios de establecimientos como toldos, rótulos publicitarios, etc.; y que se sitúen sobre el paso de libre circulación, deberán estar por encima de una altura mínima de 2,10 m.

Para salvar los obstáculos que se sitúen en los espacios de libre circulación como zanjas, terrazas, kioscos, etc., se deberá situar en su perímetro vallas opacas, estables y continuas, sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas y a un metro de distancia un elemento ligero, por ejemplo, una cuerda, que sirva de advertencia y guía a las personas invidentes. Estas terrazas, kioscos y similares deberán dejar libre de ocupación al menos 1,20 m, de paso y con una trayectoria rectilínea.

Artículo 232.- Parques y Jardines.

En los parques y jardines, así como en las zonas deportivas, de recreo y expansión, se dispondrá de caminos o sendas de 1,80 m de anchura mínima, pavimentados con material indeformable y antideslizante. Su distribución en esas áreas de recreo y expansión posibilitará el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público, así como un recorrido general de la zona.

Los hitos mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos deberán dejar una luz libre mínima de 0,85 m, para permitir de este modo el paso de una silla de ruedas.

Artículo 233.- Estacionamientos.

En los aparcamientos o estacionamientos se preverá para vehículos que transporten con personas de movilidad reducida de los miembros inferiores, una plaza especial por cada cien o fracción, que estarán situados en los lugares más accesibles y serán debidamente indicados.

Para impedir que los conductores que no sufran algún tipo de discapacidad o movilidad reducida usen indiscriminadamente las plazas especiales de aparcamientos, el símbolo de minusválida deberá estar pintado en el suelo de la plaza, con la leyenda «conductores minusválidos».

Artículo 234.- Accesibilidad en Cambios de Nivel.

La accesibilidad en cambios de nivel entraña la inexistencia de barreras en este medio, para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores, aquí definidos, los siguientes elementos constructivos según las características de la presente normativa: Escaleras, rampas y ascensores.

Las escaleras serán de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico si en cualquier punto de la planta de sus huellas éstas no alcanzan un fondo superior a 0,30 cm, las gradas serán sin aristas vivas. La huella se construirá en material antideslizante en su totalidad, o al menos en su borde. El ancho mínimo de las escaleras será de 1,20 metros con peldaños de huella no inferior a 0,30 m.

Quedan prohibidos los desniveles que se construyen con menos de tres peldaños.

Las rampas, con recorridos cuya proyección horizontal sea superior a 3,00 m tendrán una pendiente máxima del 8%, admitiéndose para los desarrollos inferiores a 3,00 m de longitud en proyección horizontal, una pendiente no superior al 11%. La pendiente idónea será del 6%.

Las rampas de un solo sentido de circulación deberán tener una sección mínima de 1,00 m y cuando sea de doble sentido de circulación, la sección mínima será de 1,80 m.

Cada 10,00 m como máximo, del desarrollo longitudinal de las rampas, medido en proyección horizontal, deberá preverse un descanso no inferior a 1,50 m por 1,50 m, procurándose en su diseño que los descansos se coloquen solamente cuando las rampas cambien de sentido, para evitar la confusión a los invidentes. Si se trata de un descanso para cambio de dirección o sentido, él se ajustará a idénticas dimensiones mínimas.

Las rampas estarán construidas con material antideslizante y preferentemente rugoso. Cuando la superficie sea de hormigón se recomienda su tratamiento con un dibujo en espina de pez.

Artículo 235.- Ascensores.

Las dimensiones mínimas de la cabina, de los ascensores, serán en planta de 1,40 m de fondo por 1,10 m de anchura.

Las puertas deberán ser telescópicas, con el tiempo calculado para que la persona con discapacidad o movilidad reducida tenga tiempo de entrar o salir sin precipitaciones. El hueco mínimo de paso será de 0,85 m.

La nivelación entre el relleno y el pavimento de la cabina será tal que no origine desajustes superiores a un centímetro (1,00 cm) y que la separación horizontal no sea superior a 2,00 cm.

Frente a las puertas de los ascensores deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 por 1,50 m.

Artículo 236.- Edificios Públicos.

Los edificios públicos se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles y utilizables por personas con discapacidad y movilidad reducida, para lo cual se adoptará las normas señaladas en esta Ordenanza.

Los espacios destinados a espectáculos dispondrán de una plaza cada 100 localidades que se ajustará a las condiciones mínimas que se señalan en el gráfico adjunto.

Artículo 237.- Aseos públicos.

Los aseos públicos se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles a las personas con discapacidad y movilidad reducida, debiendo estar éstos convenientemente señalizados. A tal efecto, en su interior y en la parte correspondiente a la zona de distribución será posible el giro de una silla de ruedas, lo que requiere un espacio libre de 1,50 m de diámetro. Como mínimo, dispondrán de una cabina con inodoro y lavabo, pudiendo también tener el lavabo instalado separadamente.

Artículo 238.- Vestuarios.

Los inmuebles y espacios abiertos contemplados en esta ordenanza que pudiendo ser utilizados por personas con discapacidad y movilidad reducida requieran para su uso la existencia de vestuarios, como es el caso de las instalaciones deportivas y similares, estarán dotados de cabinas accesibles a personas con discapacidad y movilidad reducida, y como mínimo de aseo compuesto de inodoro y ducha para ellos.

Artículo 239.- Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano de necesaria utilización pública, tales como cabinas telefónicas, bancas, paradas de buses, kioscos y otros, responderán a las características de diseño que les hagan accesibles a personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 240.- Movilidad y Barreras Arquitectónicas.

La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 241.- El Municipio deberá prever planes municipales de actuación al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general.

Artículo 242.- Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de personas con discapacidad y movilidad reducida a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

Las normas técnicas básicas sobre edificaciones incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 243.- Se prohíbe el aparcamiento de automóviles, motos y otros vehículos en las aceras y cruces de vías que impida el normal desenvolvimiento de personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 244.- En edificios y lugares públicos se dispondrá señalización y comunicación visual legible diseñada de tal manera de orientar en forma expresa y sin ambigüedad a las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Artículo 245.- Los sifones del alcantarillado en las vías y lugares públicos deberán tener tapas, con algún tipo de seguridad, el GAD Municipal regularmente verificará la existencia y cumplimiento, sancionando a quien lo remueva sin tomar las debidas precauciones.

Artículo 246.- En ascensores y espacios públicos se dispondrá de placas con lectura braille que oriente a las personas con discapacidad y movilidad reducida al uso adecuado de estos lugares. Las placas se colocarán a la izquierda del acceso, mirando de frente a la entrada y a 1,20 m de altura.

Artículo 247.- En paradas de buses y sitios de pare o peligro evidente se colocará franjas de diferente textura en el piso que indique el peligro o la accesibilidad a la transportación urbana.

Artículo 248.- En los buses de transportación pública, se dispondrá de los primeros asientos para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida, colocando para ello, el símbolo correspondiente.

SECCIÓN I: NORMAS INEN SOBRE ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO-SEÑALIZACIÓN

1. OBJETO

1.1.- 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.

2. REQUISITOS

2.1.- Requisitos específicos

2.1.1.- Tipos de señales. Existen distintos tipos de señales en función del destinatario, visuales, táctiles y sonoras ya sea de información habitual o de alarma. En caso de símbolos (gráficos de sordera e hipoacusia, de no videntes y baja visión) se debe utilizar siempre, lo indicado en las NTE INEN 2241 Y 2142.

2.1.1.1.- Visuales

Las señalizaciones visuales deben estar claramente definidas en su forma, color (contraste) y grafismos b) Deben estar bien iluminadas c) Las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma. d) No se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos. e) Se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria

2.1.1.2.- Táctiles

Las señales táctiles deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.

2.1.1.3.- Sonoras

Las señales sonoras deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable.

2.1.2.- Ubicación

2.1.2.1.- Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1400 mm).

2.1.2.2.- Los emisores de señales visuales y acústicas que se coloquen suspendidos, deben estar a una altura superior a 2100 mm.

2.1.2.3.- Las señales táctiles de percepción manual, deben ubicarse a alturas comprendidas entre 800 mm y 1000 mm.

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

2.1.2.5.- 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 1000 mm antes y después de dicho desnivel y/o cambio de dirección.

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

2.1.3.- Dimensiones

2.1.3.1.- Las dimensiones de los textos deben estar de acuerdo con la distancia del observador en base a la siguiente relación:

a. Relación entre las dimensiones de las señales para la condición de accesibilidad y la distancia de observación (Ver NTE INEN 439 Y 878).
b. La relación entre la mayor distancia L, desde la cual la señal para indicar la condición de accesibilidad puede ser entendida y el área mínima A de la señal se da en la siguiente formula:

$$A = L^2 / 2000$$

En donde:

A y L están expresadas en metros cuadrados y metros respectivamente.

Esta fórmula se aplica para distancias menores de 50 m.

2.1.3.2.- Las letras deben tener dimensiones superiores a 15 mm. Se recomienda el empleo de letras con relieve, pero éstas no deben sobresalir demasiado, de manera de no perjudicar su legibilidad desde el costado. Para las personas con baja visión, se recomienda el empleo de letras de 15 mm a 40 mm de altura y 1 mm de relieve.

2.1.3.3.- Las señalizaciones mediante cambio de textura en los pisos deben tener una longitud superior a 1000 mm.

2.1.4.- Señales de alarma

2.1.4.1.- Las señales de alarma deben cumplir lo siguiente:

a. Deben estar diseñadas y localizadas de manera que sea de fácil interpretación y destacadamente perceptibles.
b. Las señales de alarma audibles deben producir un nivel de sonido de 80 dB y nunca deben exceder los 100 dB.
c. Las señales de forma luminosa deben ser intermitentes, en colores que contrasten con el fondo.

SECCIÓN II: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO SÍMBOLO GRÁFICO. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece la imagen que contiene el símbolo usado para informar al público, que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable por personas con discapacidad o movilidad reducida.

2. REQUISITOS

2.1.- Requisitos generales

2.1.1.- Las dimensiones deben estar de acuerdo con la distancia del observador (Ver NTE INEN 439 Y 2239).

2.2.- Requisitos específicos

2.2.1.- Este símbolo contiene la imagen estilizada de una persona en silla de ruedas.

2.2.2.- La imagen debe ser de color blanco sobre un fondo de color azul, a menos que existan razones precisas para usar otros colores. (ver Nota 1).

2.2.3.- La imagen y sus proporciones se dan en las figuras 1, 2.

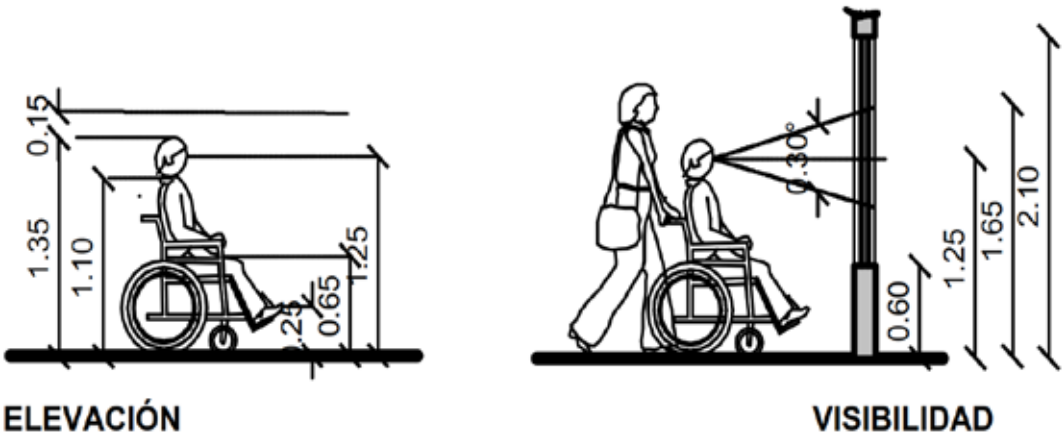
2.2.4.- La imagen, debe mirar a la derecha.

FIGURA 1
SÍMBOLO DE PERSONA EN SILLA DE RUEDAS

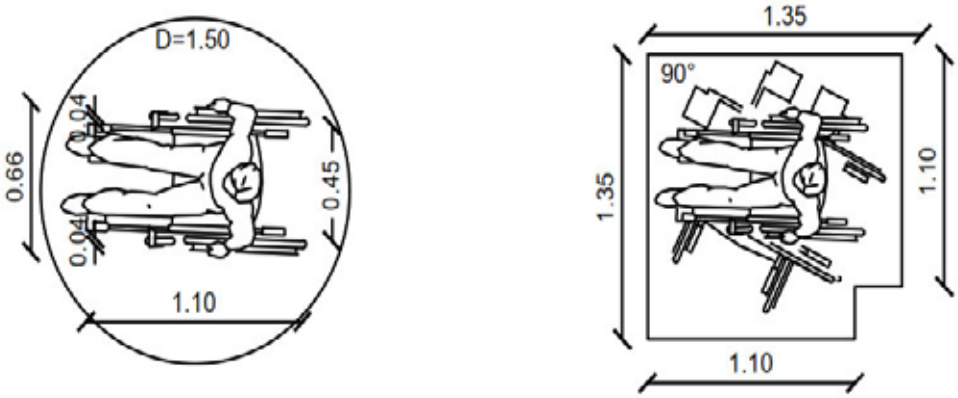
Nota 1. El color azul debe cumplir con la norma NTE INEN 439; con las tonalidades cromáticas de los colores de seguridad

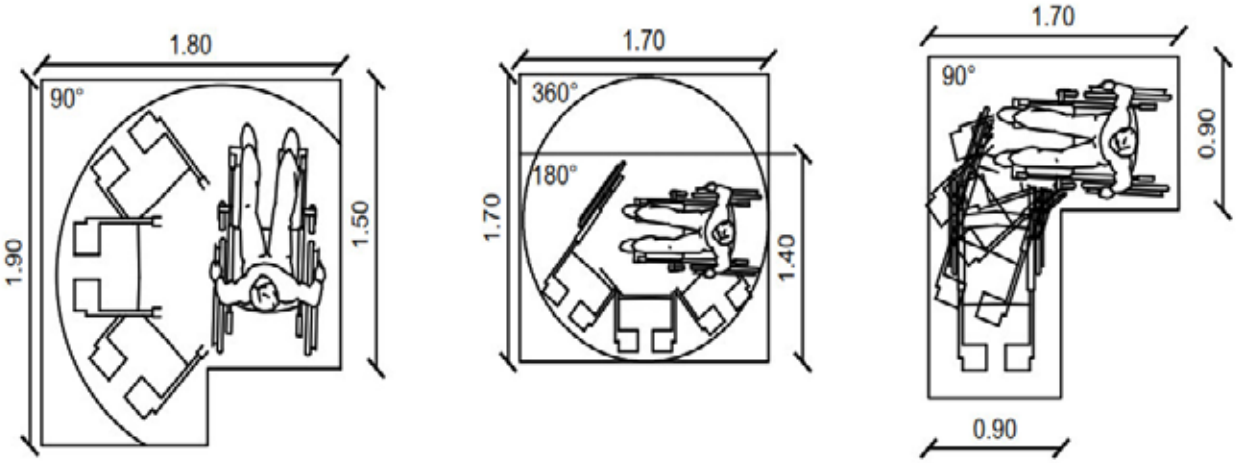
FIGURA 2

EL HOMBRE EN LA SILLA DE RUEDAS (visibilidad)



MANIOBRABILIDAD (posibilidad de giro en espacio mínimo)





SECCIÓN III: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO SÍMBOLO DE SORDERA E HIPOACUSIA O DIFICULTADES SENSORIALES

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece la imagen que contiene el símbolo usado para informar sobre la presencia de personas con hipoacusia, sordera o dificultades sensoriales para señalizar lo que es adecuado para ser usado directamente por ellas o donde se les brinda algún servicio específico.

2. REQUISITOS

2.1.- Requisitos específicos

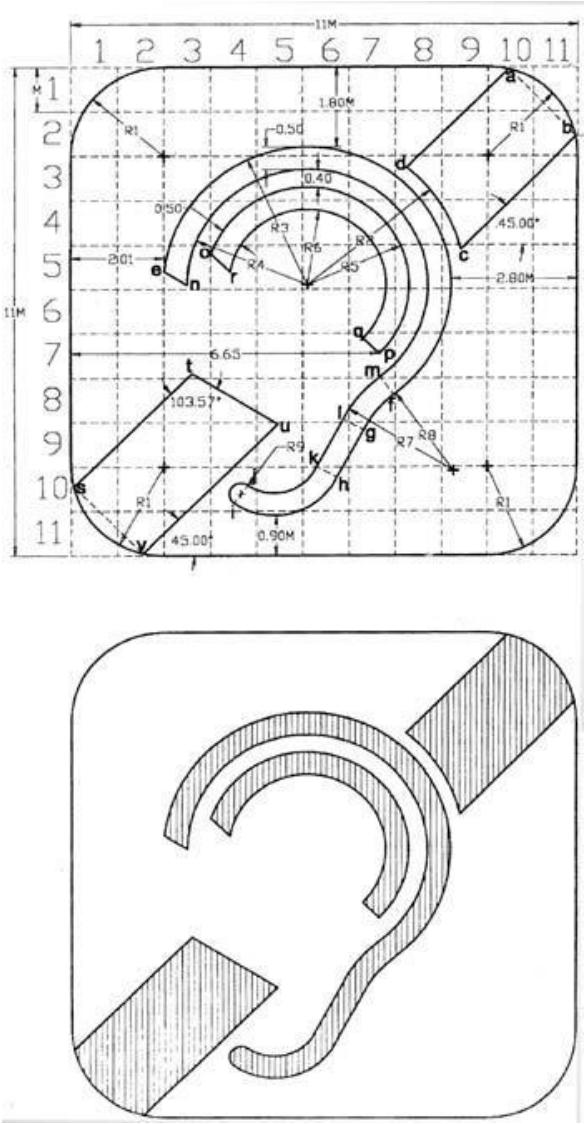
2.1.1.- Este símbolo contiene la imagen estilizada de una oreja y una franja diagonal.

2.1.2.- La imagen y la franja deben ser de color blanco sobre un fondo de color azul (ver NTE INEN 439).

2.1.3.- La imagen y sus proporciones se dan en la figura 1.

2.1.4.- Las dimensiones deben estar de acuerdo con la distancia del observador (ver NTE INEN 878).

FIGURA 1
SÍMBOLO DE SORDERA



SECCIÓN IV: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO SÍMBOLO DE NO VIDENTE Y BAJA VISIÓN

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece la imagen que contiene el símbolo usado para informar sobre la presencia de personas no videntes y baja visión, para señalizar lo que es usable directamente por ellas o donde se le brinda algún servicio específico.

2. REQUISITOS

2.1.- Requisitos específicos

2.1.1.- Este símbolo contiene la imagen estilizada de personas desplazándose con ayuda de un bastón para detectar objetos, desniveles, gradientes y texturas.

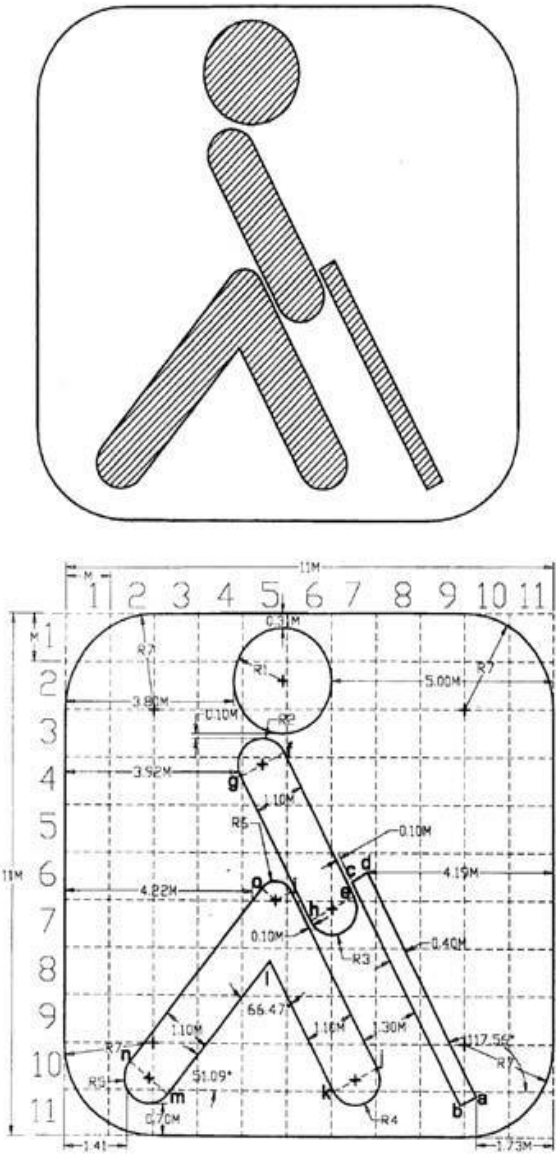
2.1.2.- La imagen debe ser de color blanco sobre un fondo de color azul (ver NTE INEN 439).

2.1.3.- La imagen y sus proporciones se dan en la figura 1.

2.1.4.- Las dimensiones deben estar de acuerdo con la distancia del observador (ver NTE INEN 878).

FIGURA 1
SÍMBOLO DE NO VIDENTE

FIGURA 1 Símbolo de no vidente



SECCIÓN V: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO VÍAS DE CIRCULACIÓN PEATONAL

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales de construcción que deben cumplir las vías de circulación peatonal. 2. DEFINICIONES

2.1.- Para efectos de esta norma, se adopta la siguiente definición.

2.1.1.- Vías de circulación peatonal: Las calles, aceras, senderos. Andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público, destinado al tránsito de peatones.

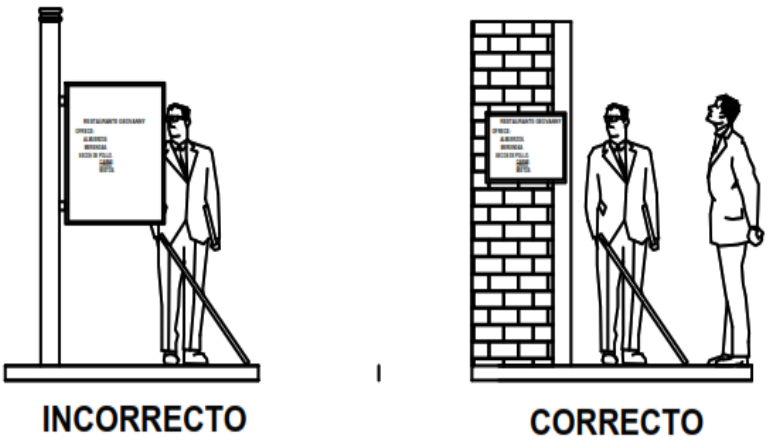
3. REQUISITOS

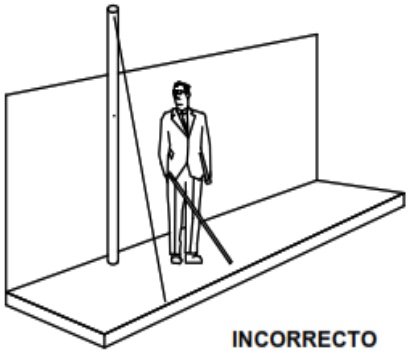
3.1.- Requisitos específicos

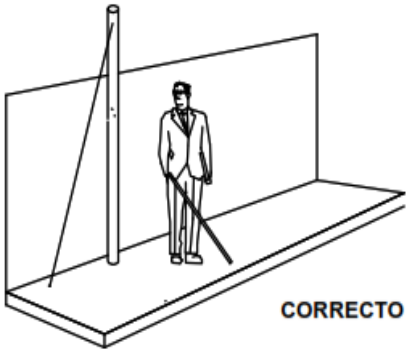
3.1.1.- Dimensiones

3.1.1.1.- 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 mínina de 2050 mm. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)

3.1.1.2.- 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 2050 mm. Dentro de este espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, etc.). (Ver figura 1)







3.1.1.3.- Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones.

a) entre 800 mm y 2050 mm de altura.

b) separado más de 150 mm de un plano lateral.

3.1.1.4.- 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.

3.1.1.5.- 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 100 mm y 800 mm de altura del piso y el horizontal ubicado 1000 mm antes y después del objeto.

3.1.1.6.- La pendiente longitudinal 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 2245.

3.1.1.7.- El diseño de las vías de circulación peatonal, debe cumplir con una pendiente transversal máxima del 2%.,

3.1.1.8.- La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y el calzado no debe superar 100 mm de altura. Cuando se supere los 100 mm de altura, se debe disponer de bordillos de acuerdo al proyecto 2244.

3.1.2 CARACTERÍSTICAS GENERALES

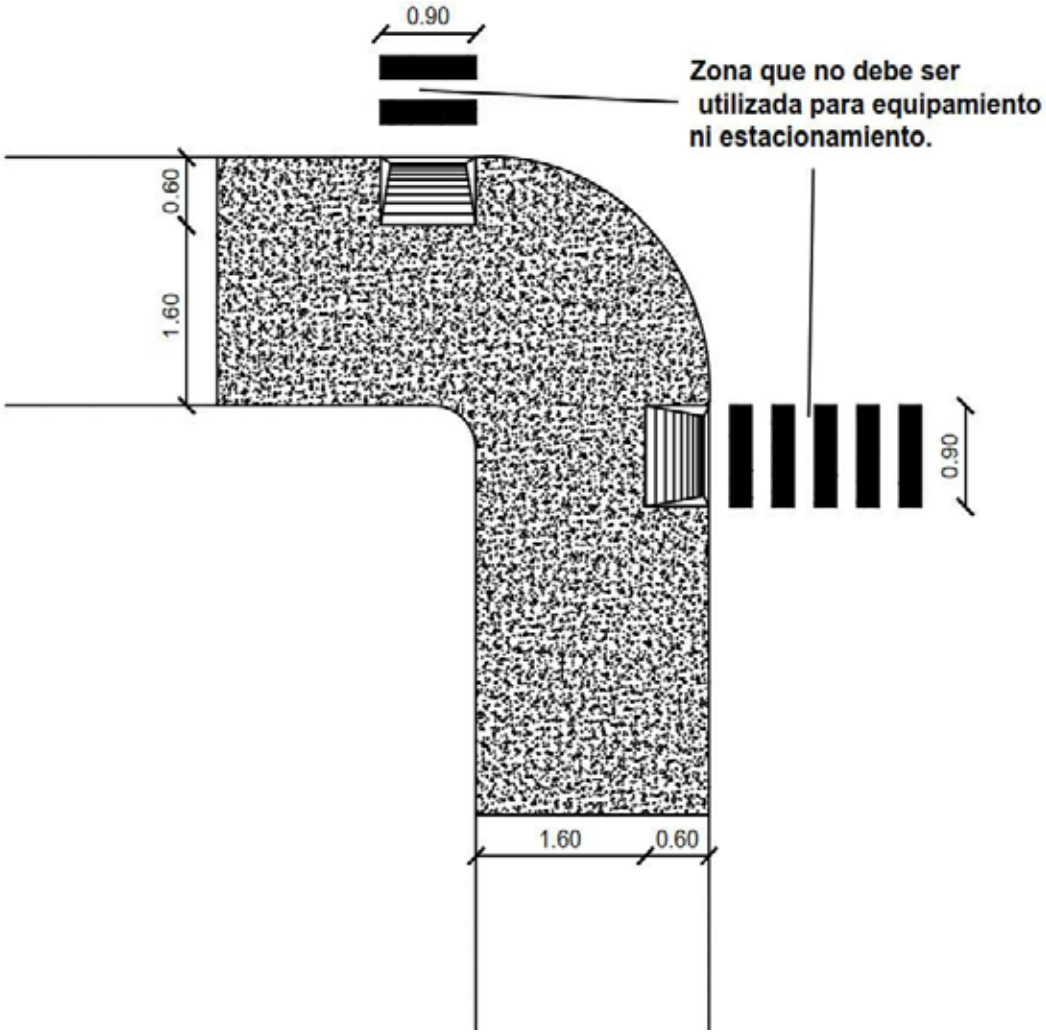
3.1.2.1.- Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada (Ver Manual de circulación de vehículos. Consejo Nacional de Tránsito y Transporte Terrestre).

3.1.2.2.- Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m se dispondrá de un ensanche de 800 mm con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1600 mm de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

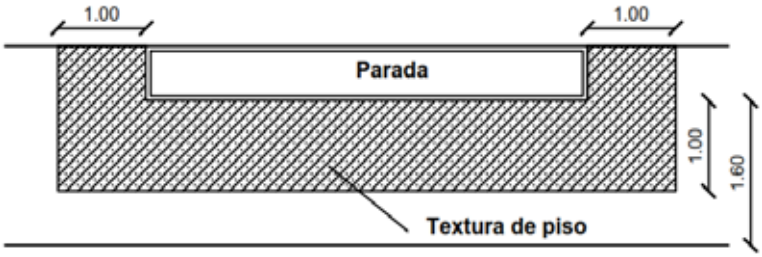
3.1.2.3.- Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por falta de mantenimiento.

3.1.2.4.- En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel de pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 10 mm y cumplir con las características indicadas en el numeral 3.1.2.3.

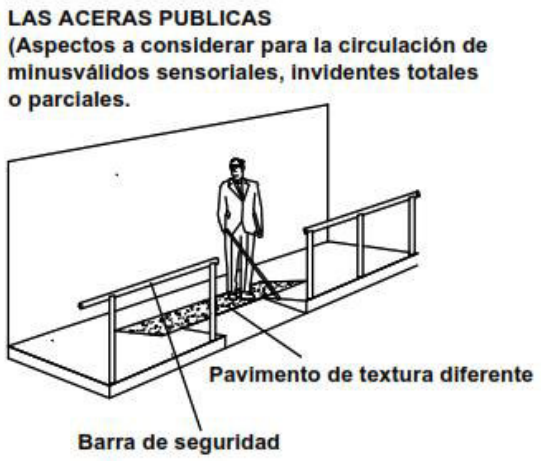
3.1.2.5.- En todas las esquinas o cruces peatonales donde existan desniveles entre la vía de circulación y la calzada, éstos se deben salvar mediante rampas de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2245. Los espacios que delimitan la proximidad de rampas no deberán ser utilizados para equipamiento y estacionamiento, en una longitud de 10 m proyectados desde el borde exterior de la acera (Ver manual de circulación de vehículos, Consejo Nacional de tránsito y Transporte Terrestre) y figura 3 3.1.2.6.- 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 1000 mm de ancho con material cuya textura no provoque acumulación de agua (ver figura 4).

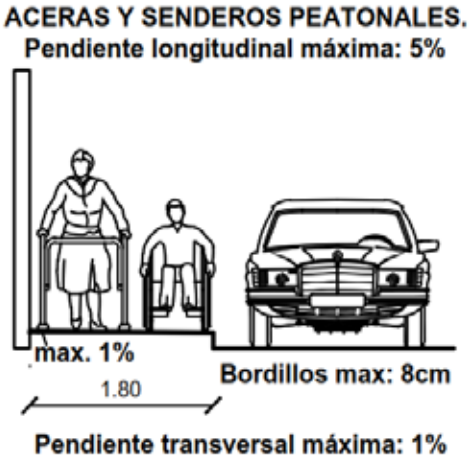


3.1.2.6.- Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1000 mm de ancho con material cuya textura no provoque acumulación de agua (ver figura 4).



3.1.2.7.- 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.





SECCIÓN VI: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO EDIFICIOS, AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS.

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios.

2. DEFINICIONES

2.1.- Para efectos de esta norma se adoptan las siguientes definiciones.

2.1.1.- Agarradera. Parte de un cuerpo que ofrece asistencia para asirse en él.

2.1.2.- Bordillo. Faja que forma el borde de una acera, de un andén o similar.

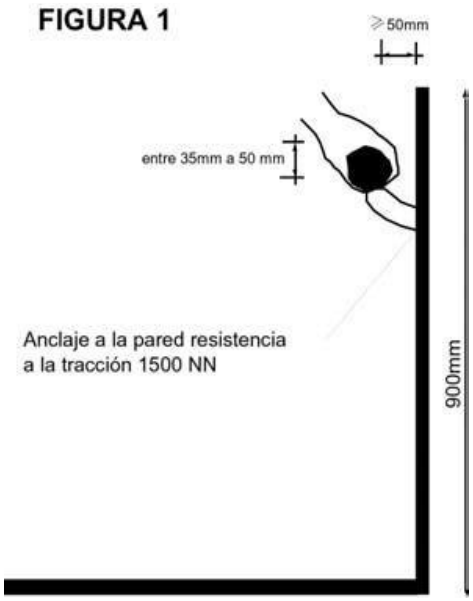
2.1.3.- Pasamanos. Asimilado a una agarradera continua que acompaña la dirección de una circulación.

3.1.- Requisitos específicos

3.1.1.- Agarraderas

3.1.1.1.- Se recomienda que las agarraderas tengan secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estar definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprometida entre 35 mm y 50mm.

3.1.1.2.- La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser > a 50 mm (ver figura 1).



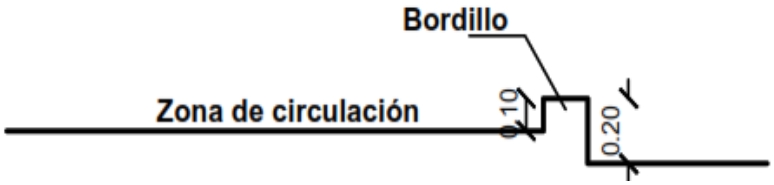
3.1.1.3.- Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse.

3.1.1.4.- Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales (Ver figura 4)

3.1.2.- Bordillos

3.1.2.1.- Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 200 mm y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 100 mm de altura (Ver figura 2).

FIGURA 2



3.1.2.2.- Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.

3.1.3.- Pasamanos

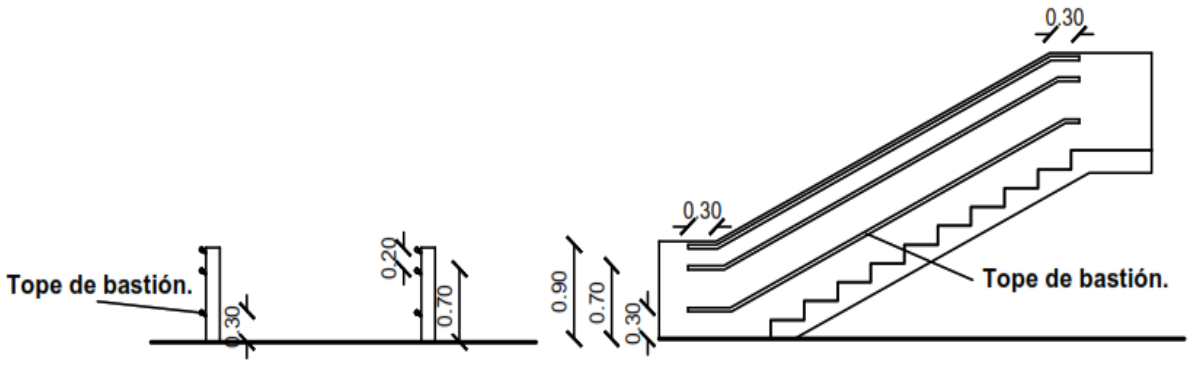
3.1.3.1.-La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano, y la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm y 50 mm.

3.1.3.2.- La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm.

3.1.3.3.- Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento.

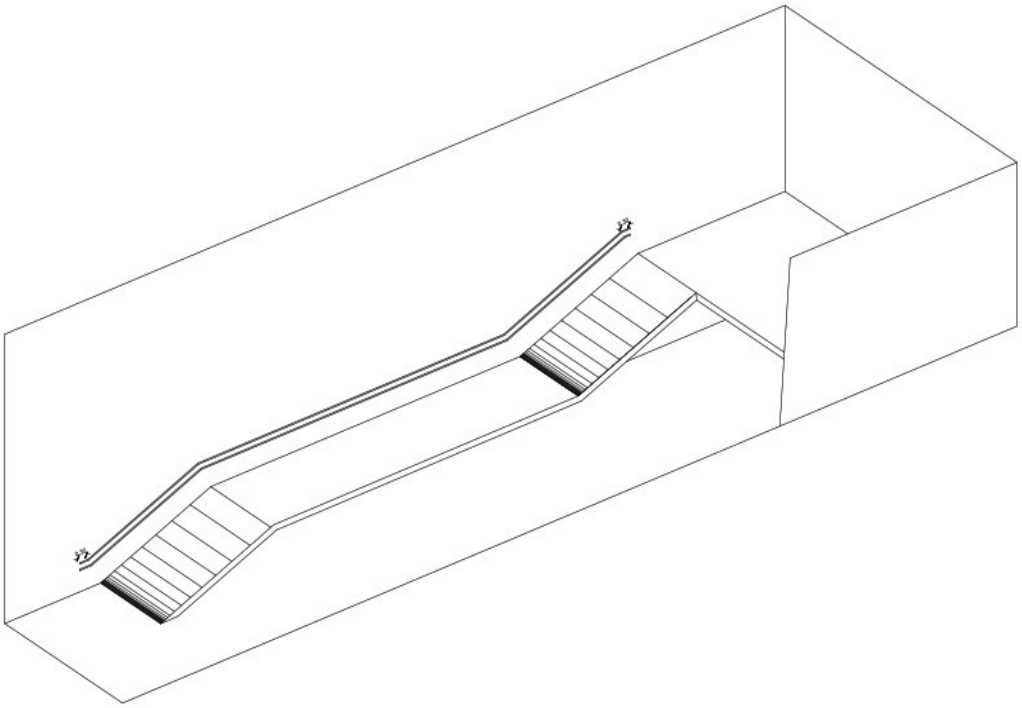
3.1.3.4.- Los pasamanos deben ser colocados a unos a 900 mm de altura, recomendándose la colocación de otro a 700 mm de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado, en caso de no disponer de bordillos longitudinales se colocará un tope de bastón a una altura de 300 mm 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 +50 mm (Ver figura 3).

FIGURA 3



3.1.3.5.- Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 300 mm al comienzo y al final de aquellas (Ver figura 4).

FIGURA 4



3.1.3.6.- Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzando o eventuales enganches.

SECCIÓN VII: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO EDIFICIOS, RAMPAS FIJAS

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones para facilitar el acceso a las personas.

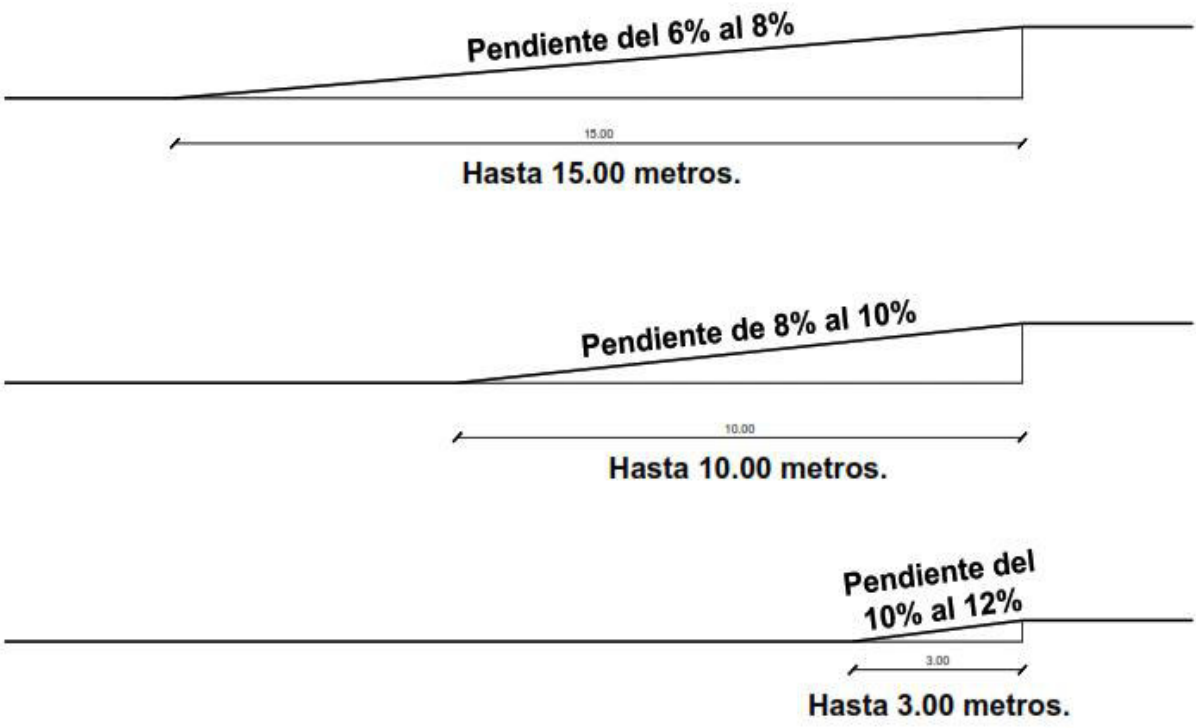
2. REQUISITOS

2.1.- Requisitos específicos

2.1.1.- Dimensiones.

2.1.1.1.- Pendientes longitudinales. Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de este, medidos en su proyección horizontal (Ver figura 1).

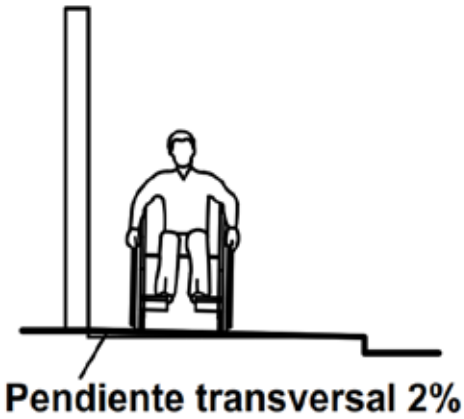
FIGURA 1



a) Hasta 15 metros 6% a 8% b) hasta 10 metros 8% a 10% c) hasta 3 metros 10% a 12%

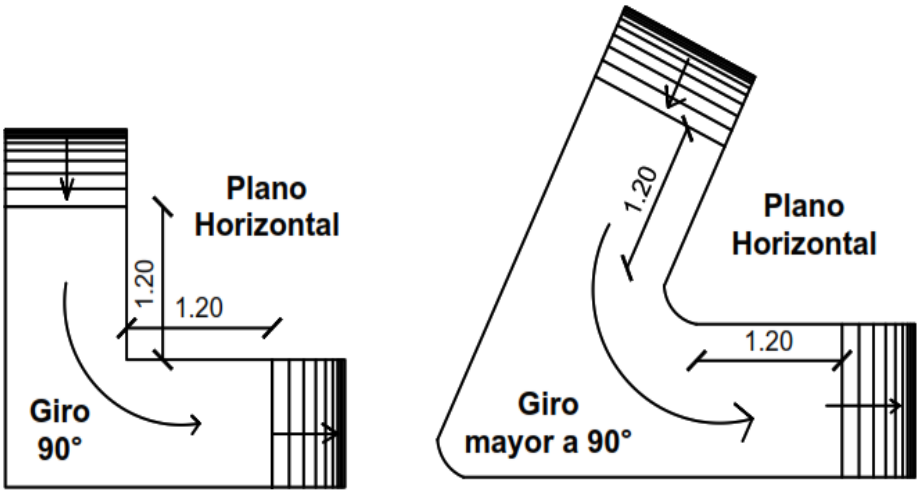
2.1.1.2.- Pendiente transversal. La pendiente transversal máxima se establece en el 2%. (Ver figura 2).

FIGURA 2



2.1.1.3.- Ancho mínimo: El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será 900 mm. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90º, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1000 mm y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1200 mm. Si el ángulo de giro supera los 90º, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser 1200 mm (Ver figura 3).

FIGURA 3 y 4



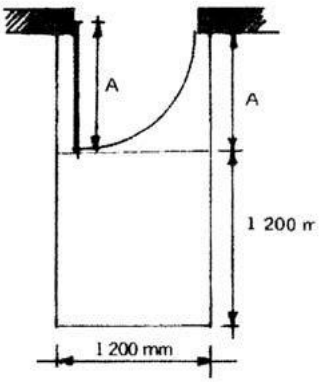
2.1.1.4.- Descansos. Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso y tendrá las siguientes características

a) El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1200 mm.

b) Cuando exista la posibilidad de un giro de 90º, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1000 mm; si el ángulo de giro supera los 90º, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1200 mm. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido en el numeral 2.1.1.2.

c) 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 (ver figura 5

FIGURA 5

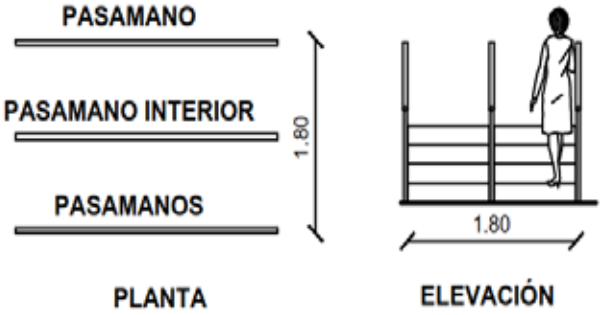


2.1.2.- Características generales

2.1.2.1.- Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2244.

2.1.2.2.- Cuando se diseñen rampas con anchos > a 1800 mm, se recomienda la colocación de pasamanos intermedios (Ver figura 6).

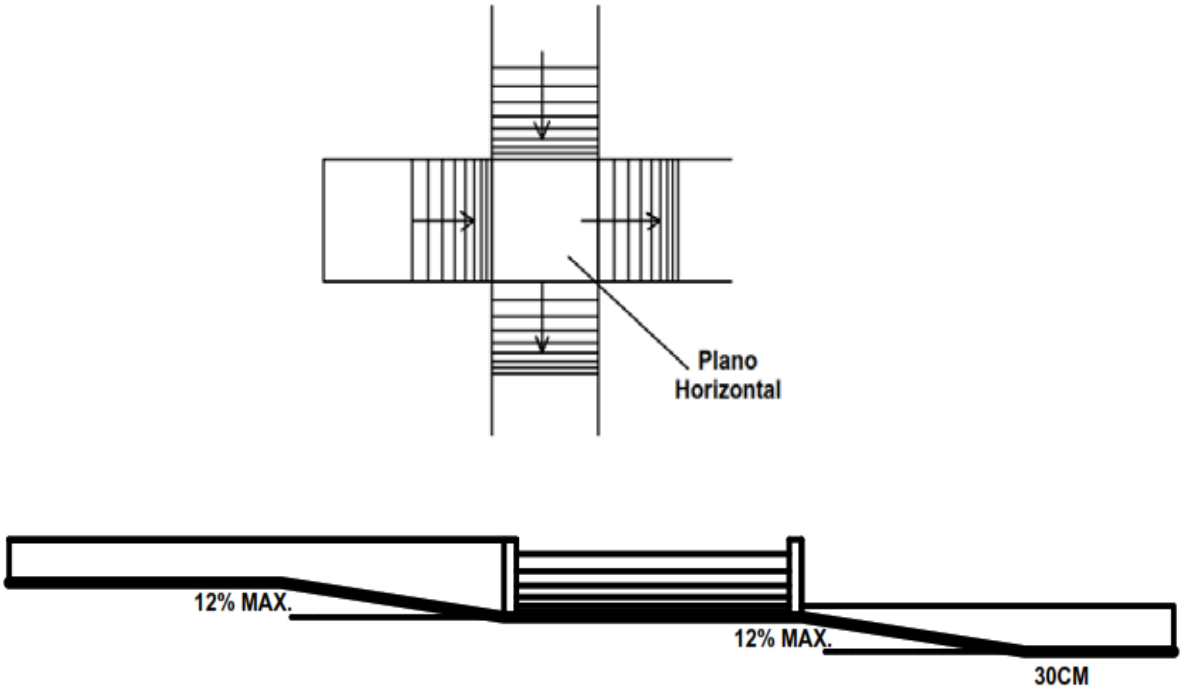
FIGURA 6



2.1.2.3.- Cuando las rampas salven desniveles superiores a 200 mm deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2244.

2.1.2.4.- Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 250 mm. (Ejemplo: rebajes de un escalón o vados) se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%. (Ver figura 7)

FIGURA 7

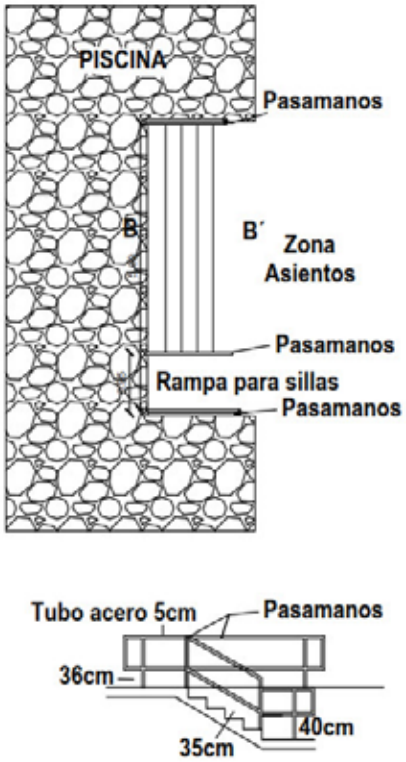


2.1.2.5.- El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2243.

2.1.2.6.- Las rampas debe señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2239.

FIGURA 8

ADAPTACIÓN DE BAÑO PARA MINUSVÁLIDO EN PISCINAS



SECCIÓN VIII: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO CRUCES PEATONALES A NIVEL Y A DESNIVEL

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir las intersecciones y cruces peatonales a nivel y a desnivel.

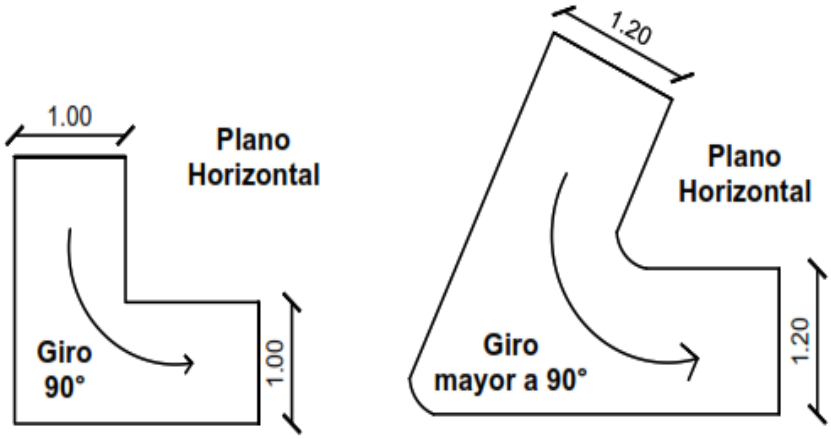
2. REQUISITOS

2.1.- REQUISITOS ESPECÍFICOS

2.1.1.- Intersecciones y cruces peatonales a nivel

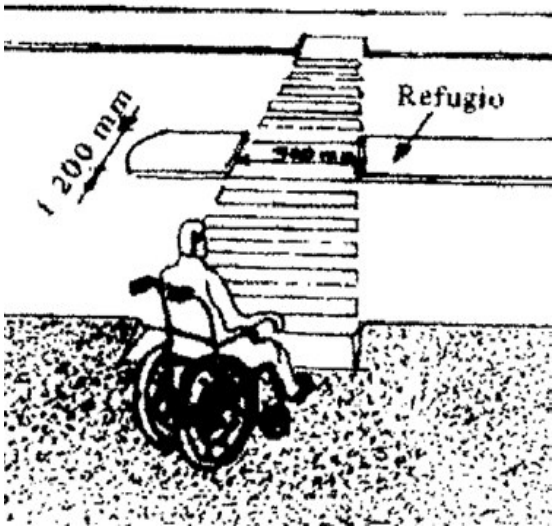
2.1.1.1.- Dimensiones

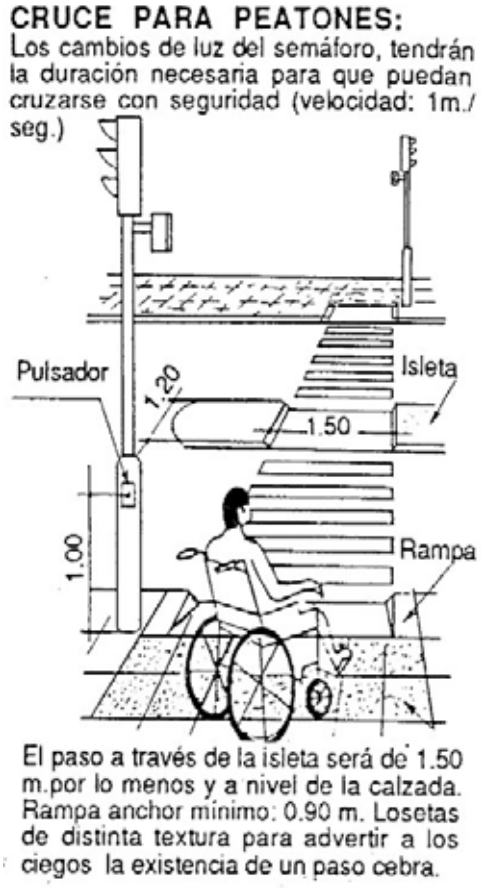
a. Las cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1000 mm.
b. Cuando se prevé la circulación simultanea de dos sillas de rueda en distintos sentidos, el ancho mínimo debe ser de 1800 mm.
c. Cuando exista la posibilidad de un giro de 90º, el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1000 mm, sin perjuicio de lo indicado en los literales a) y b). Si el ángulo de giro supera 90º, la dimensión mínima de cruce peatonal debe ser 1200 mm (Ver figura 1).



a. 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 del vértice de la intersección (ver figura 2). En lo posible el refugio se debe construir a nivel de la calzada, si se presenta un desnivel con la calzada este se salvará mediante vados. De acuerdo a lo indicado en la NTE INEN 2245. Cuando se prevé la circulación simultanea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo del cruce peatonal en el refugio debe ser de 1800 mm.

FIGURA 2





2.1.1.2.- Características funcionales

a. Los cruces peatonales deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y de su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a una altura mínima de 2050 mm. Dentro de ese espacio no se podrá disponer elementos que lo invadan, tales como luminarias, carteles, etc.

2.1.1.3.-Señalización de obstáculos. Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados en las siguientes condiciones:

a. Por arriba de 800 mm de altura
b. Separado más de 150 mm de un plano lateral.

b.1) La señalización de los objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, se hará de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual

b.2). El inicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto delimitado entre dos planos, el vertical ubicado entre 100 mm y 800 mm de altura del piso y el horizontal ubicado a 1000 mm antes y después del objeto

c. Pendiente longitudinal. En los cruces peatonales a nivel se recomienda no exceder de una pendiente longitudinal del 2% en el sentido del cruce peatonal. Para los casos en que se supere dicha pendiente máxima se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2245.
d. Pendiente transversal. Los cruces peatonales, deben diseñarse con un pendiente transversal máximo del 2%.
e. Los pavimentos de los cruces peatonales deben ser firmes, antideslizantes y sin accidentes. Se debe evitar la presencia de objetos sueltos tanto en la constitución del pavimento, así como también por falta de mantenimiento.
f. 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 10 mm y debe cumplir con las características indicadas en el literal e).
g. En todos los cruces peatonales donde exista desnivel entre la iba de circulación y la calzada, el mismo se salvará mediante vados de acuerdo con la NTE INEN 2245.
h. 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.
i. En los cruces peatonales se recomienda la colocación de semáforos, los que deben contar con un dispositivo acústico y táctil que indique el cambio de luces en el mismo.

2.1.2.- INTERSECCIONES Y CRUCES PEATONALES A DESNIVEL

2.1.2.1.- Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2243 Y 2245.

SECCIÓN IX: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO EDIFICIOS, CORREDORES Y PASILLOS CARACTERÍSTICAS GENERALES

1. OBJETO

1.1 Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios.

2. REQUISITOS

2.1.- REQUISITOS ESPECIFICOS

2.1.1.- DIMENSIONES

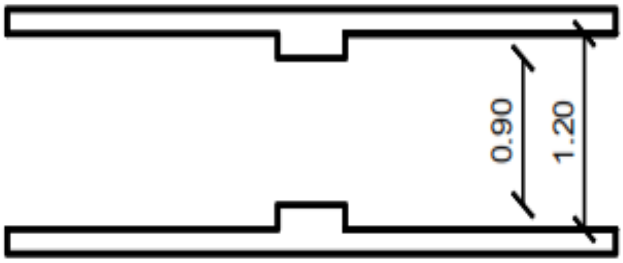
2.1.1.1.- Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas deben tener un ancho mínimo de 1000 mm. Cuando exista la posibilidad de un giro > a 90º el pasillo debe tener un ancho mínimo de 1200 mm.

2.1.1.2.- Los corredores y pasillos en edificios de uso público deben tener un ancho mínimo de 1200 mm. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, éstos deben tener un ancho mínimo de 1800 mm.

2.1.1.3.- 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 2050 mm de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo. Carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

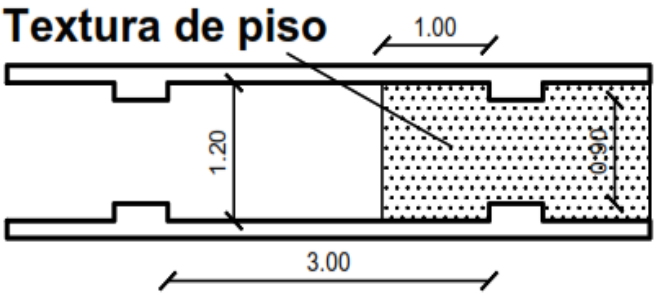
2.1.1.4.- En los corredores y pasillos, poco frecuentados de los edificios de uso público se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 900 mm (Ver figura 1).

FIGURA 1



a. Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3000 mm medida sobre el eje longitudinal. (Ver figura 2)

FIGURA 2



b. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10% de la extensión del corredor o pasillo.

2.1.2.- CARACTERÍSTICAS FUNCIONALES

2.1.2.1.- El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como a 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.

2.1.2.2.- El espacio de circulación no se debe invadir con elementos de cualquier tipo. Si fuese necesario ubicarlos en ampliaciones adyacentes.

2.1.2.3.- Los pisos de corredores y pasillo deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado. No se admite tratamientos de la superficie que modifique esta condición (ejemplo, encerado).

2.1.2.4.- Los elementos, tales como equipos de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2050 mm de altura, no pueden sobresalir más de 150 mm del plano de la pared (Ver figura 3).

2.2.5.1.- El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, en el numeral 2.1.2.4 se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizando por personas no videntes y baja visión.

SECCIÓN X: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO ESTACIONAMIENTOS

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben tener los lugares de estacionamiento vehicular destinado a personas con discapacidad.

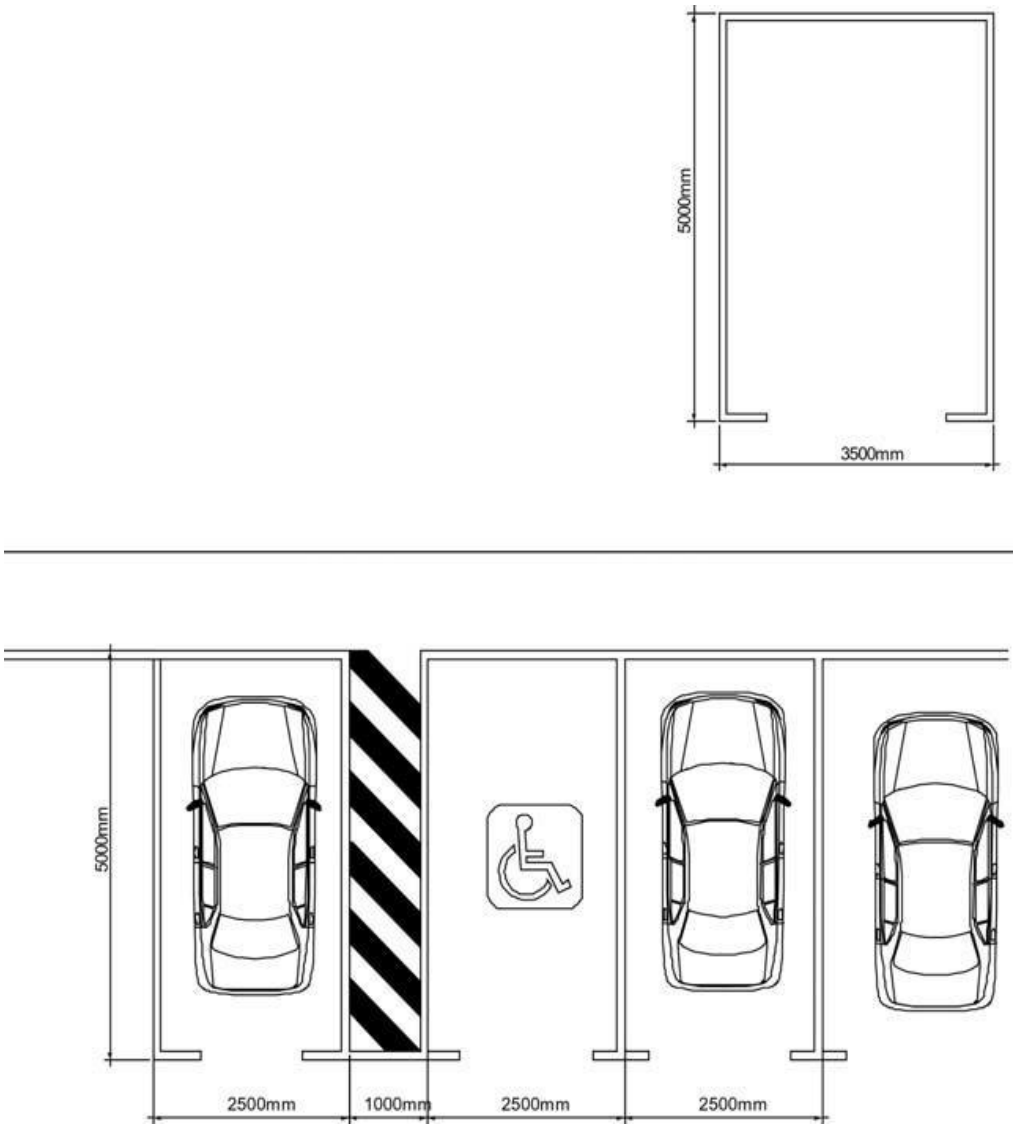
2. REQUISITOS

2.1.- REQUISITOS ESPECIFICOS

2.1.1.- Dimensiones

2.1.1.1.- Las medidas mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad deben ser (ver figura 1).

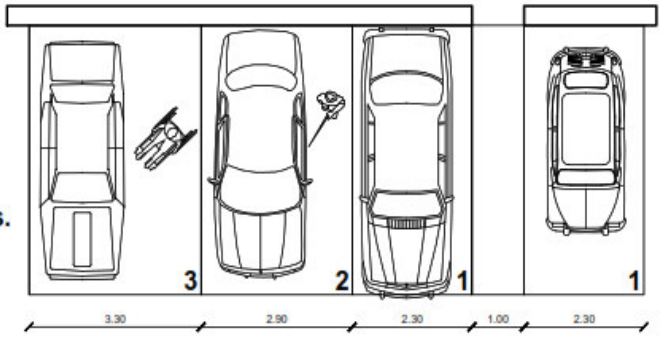
FIGURA 1



Ancho: 3500 mm =Área de transferencia 1000 mm + vehículo 2500 mm Largo: 5000 m

APARTAMIENTOS Y GARAJES

Espacios necesarios:
1- Personas sin disminución física.
2- Usuarios con muletas o bastones.
3- Usuaarios de sillas de ruedas.

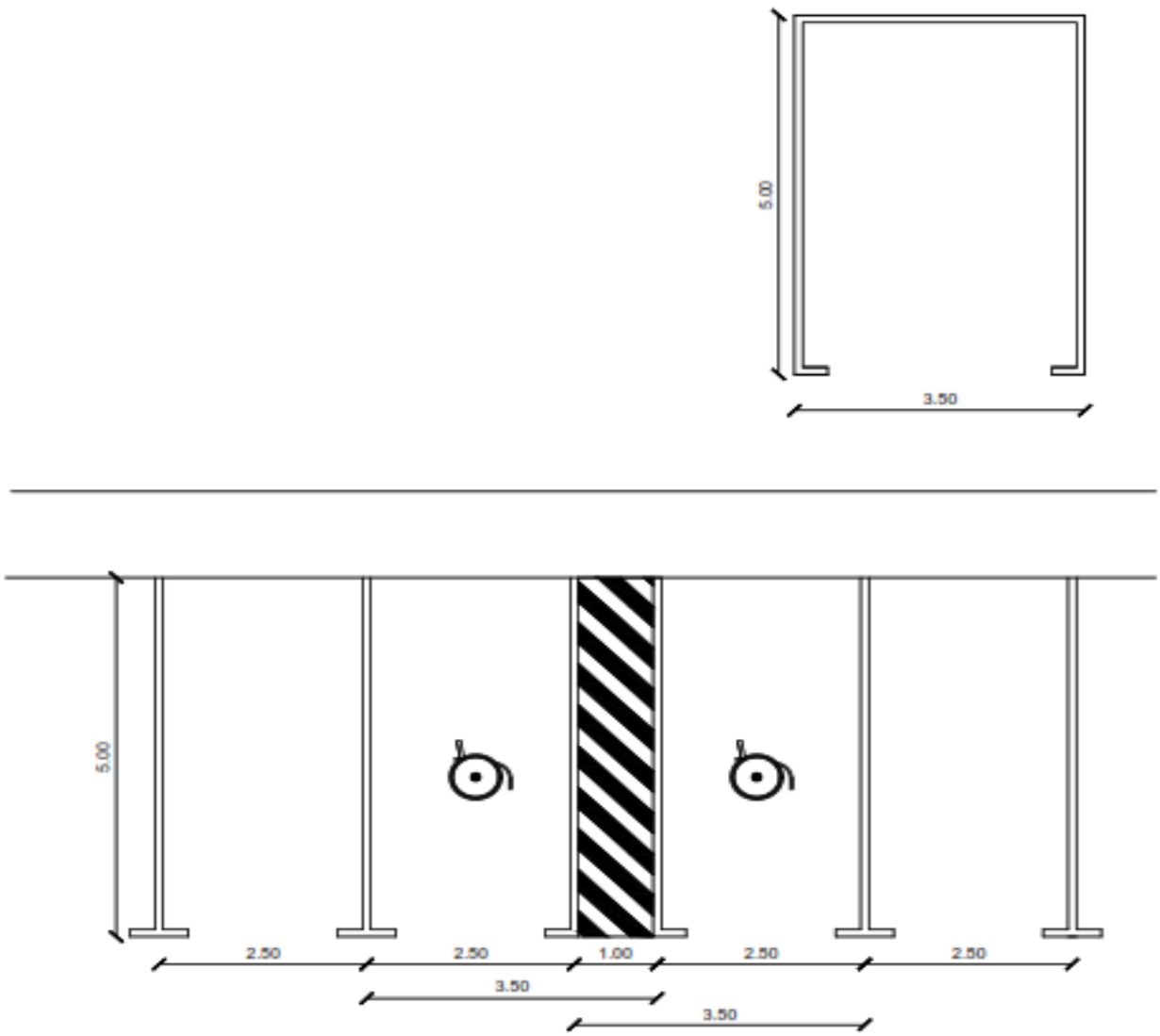


2.1.1.2.- Números de lugares: en espacios públicos e debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

2.1.1.3.- Ubicación. Los lugares destinados al estacionamiento para personas con discapacidad 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 2245.

2.1.1.4.- Señalización. Los lugares destinados al estacionamiento deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente de forma que sean fácilmente identificados a distancia. (Ver figura 2). Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2239 Y 2240.

FIGURA 2



SECCIÓN XI: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS AL MEDIO FÍSICO EDIFICIOS ESCALERAS

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales de deben cumplir las escaleras en los edificios. 2. REQUISITOS

2.1.- REQUISITOS ESPECÍFICOS

2.1.1.- Dimensiones

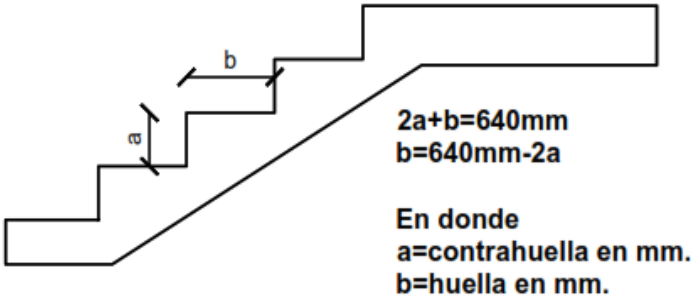
2.1.1.1.- Ancho. Las escaleras deben tener un ancho mínimo de 1000 mm.

Si la separación de los pasamanos a la pared supera los 50 mm, el ancho de la escalera deberá incrementarse en igual magnitud.

2.1.1.2.- Contrahuella (a). Todas las contrahuellas deberán tener una altura < a 180 mm.

2.1.1.3.- Huella (b). Las dimensiones de las huellas deben ser las que resulten de aplicar las fórmulas.

FIGURA 1



2.1.1.4.- Tramos recto. Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones como máximo.

2.1.1.5.- Descansos. Los descansos deben tener el ancho y la profundidad mínima coincidiendo con el ancho de la escalera.

2.1.2.- Características generales

2.1.2.1.- Las huellas deben tener el borde o aristas redondeadas, con un radio de curvatura máximo de 10 mm y de forma que no sobresalga del plano de la contrahuella.

2.1.2.2.- Todas las contrahuellas deben ser sólidas.

2.1.2.3.- Antes del inicio de las escaleras debe existir un cambio perceptible de textura igual al ancho de la grada.

2.1.2.4.- El ángulo que forma la contrahuella con la huella debe estar comprendido entre los 75° y 90°.

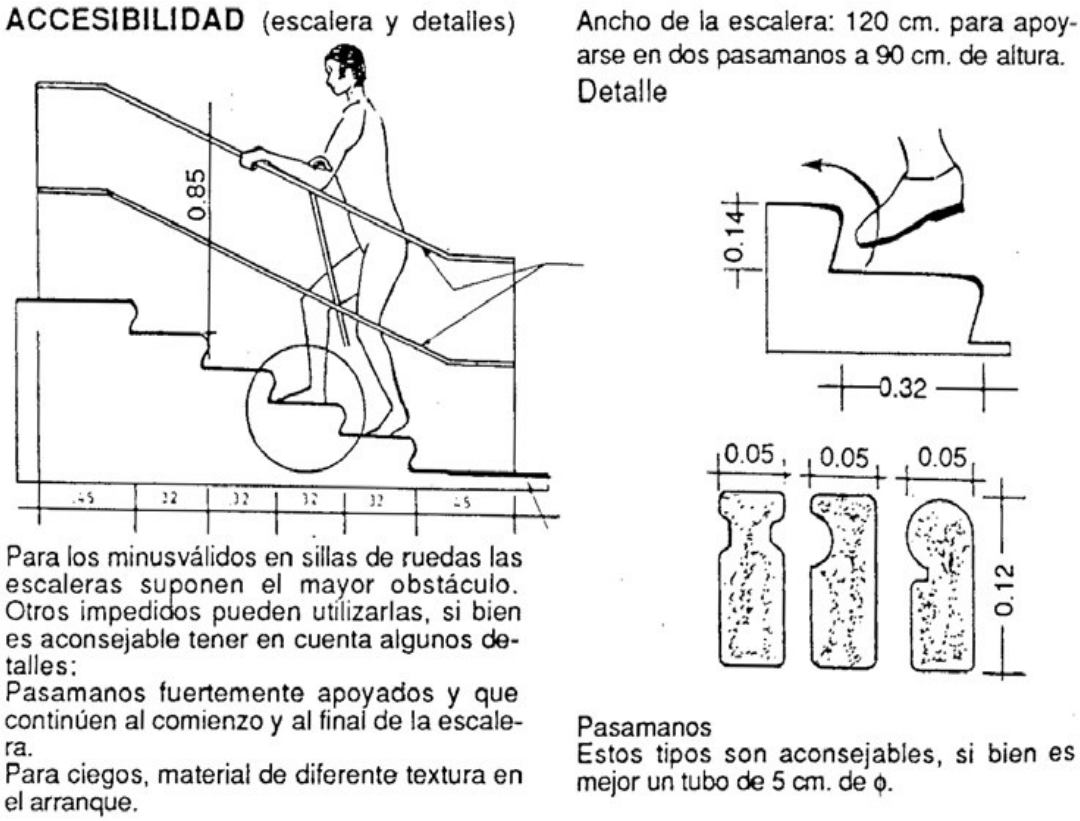
2.1.2.5.- Los pisos deben ser antideslizantes sin relieves mayores a 3 mm en su superficie.

2.1.2.6.- Debe evitarse el uso de escaleras de menos de tres escalones o escalones aislados.

2.1.2.7.- Las escaleras o los escalones aislados deben disponer de una iluminación que permitan distinguirlos claramente. Cuando la iluminación no es suficiente y en especial para escalones aislados estos deben adicionalmente, presentar textura de color y contraste que los diferentes del pavimento general.

2.1.2.8.- Las escaleras deberán estar debidamente señalizadas, de acuerdo con la NTE INEN 2239.

FIGURA 2



2.1.3.- Pasamanos

2.1.3.1.- Las escaleras deben tener pasamanos a ambos lados y que cumplan con la NTE INEN 2244, continuos en todo su recorrido y con prolongaciones horizontales no menores de 300 mm al comienzo y al final de aquellas

2.1.3.2.- Los pasamanos deberán tener una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera.

2.1.3.3.- Se deben colocar pasamanos a 900 mm de altura recomendándose la colocación de otro a 700 mm de altura. Las alturas se medirán verticalmente desde la arista exterior (virtual) de la escalera con tolerancia de +50 mm.

2.1.3.4.- En escaleras de ancho superior a 1600 mm se debe colocar pasamanos intermedios.

2.1.3.5.- Si por razones de evacuación, se necesitan escaleras de ancho superior a 1200 mm, se debe:

a. Subdividir su ancho con pasamanos intermedios espaciados a 1200 mm, ó
b. Hacer escaleras independientes con los requisitos dimensiónales ya establecidos.

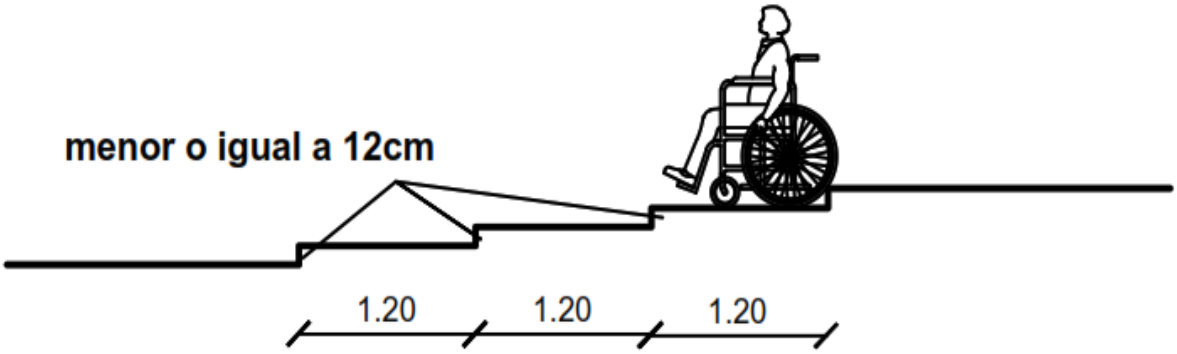
2.1.3.6.- Cuando no existan bordillos en los extremos de las gradas se debe disponer de un tope de bastón a una altura de 300 mm, que debe estar colocado en el pasamano. (Ver NTE INEN 2244 figura 3).

2.1.4.- ESCALERAS ESPECIALES

2.1.4.1.- Escaleras conformadas con sucesiones de escalones y descansos.

a. Cuando estas escaleras constituyen el único medio para salvar desniveles, deberán cumplir con las siguientes condiciones:
b. Tener una huella mayor o igual a 1200 mm, con una contrahuella< a 120 mm y con un máximo de 10 escalones (ver figura 3).
c. El ancho mínimo será de 900 mm cuando la escalera haga un giro de 90º debe tener un ancho mínimo de 1000 mm. Si el ángulo de giro supera los 90º, el ancho mínimo de la escalera deberá ser de 1200 mm.

FIGURA 3



2.1.5.- ESCALERAS COMPENSADAS

2.1.5.1.- Se permitirán las escaleras compensadas, siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel.

SECCIÓN XII: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO TRANSITO Y SEÑALIZACIÓN

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y rurales, que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

2. REQUISITOS

2.1.- REQUISITOS GENERALES

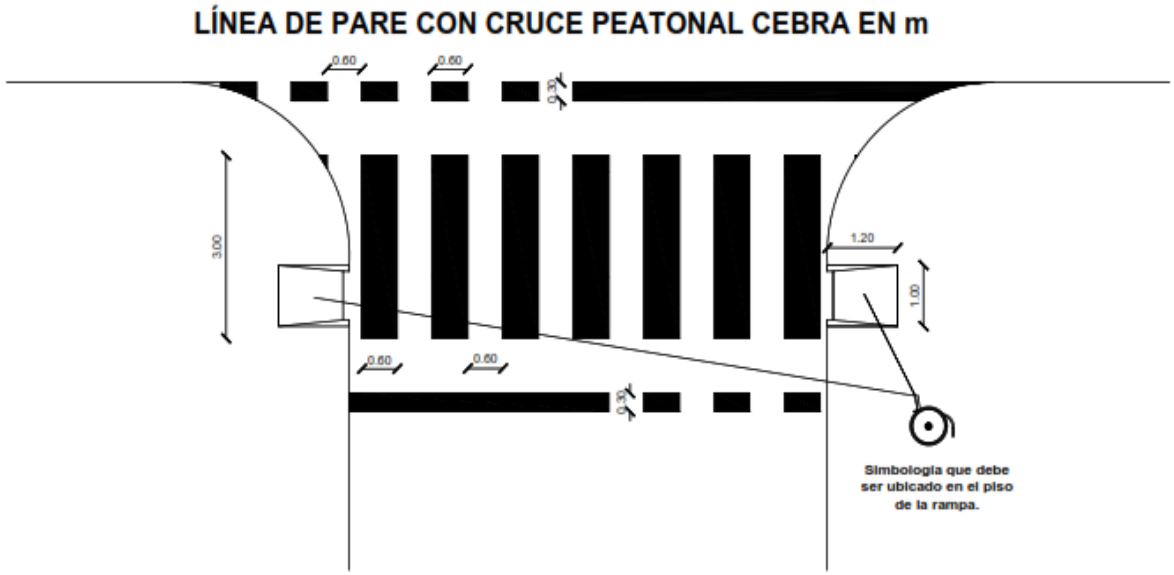
2.1.1.- Todo espacio público y privado de afluencia masiva, temporal o permanente de personas (estadios, coliseos, hoteles, hospitales, teatros, estacionamientos, iglesias, etc.), debe contemplar en su diseño, los espacios vehiculares y peatonales exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las NTE INEN 2239, 2240, 2241, 2242.

2.2.- REQUISITOS ESPECIFICOS

2.2.1.- Cruces en vías, plazas y parques.

2.2.1.1.- En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal y estar de acuerdo con NTE INEN 2240. (Ver figura 1).

FIGURA 1

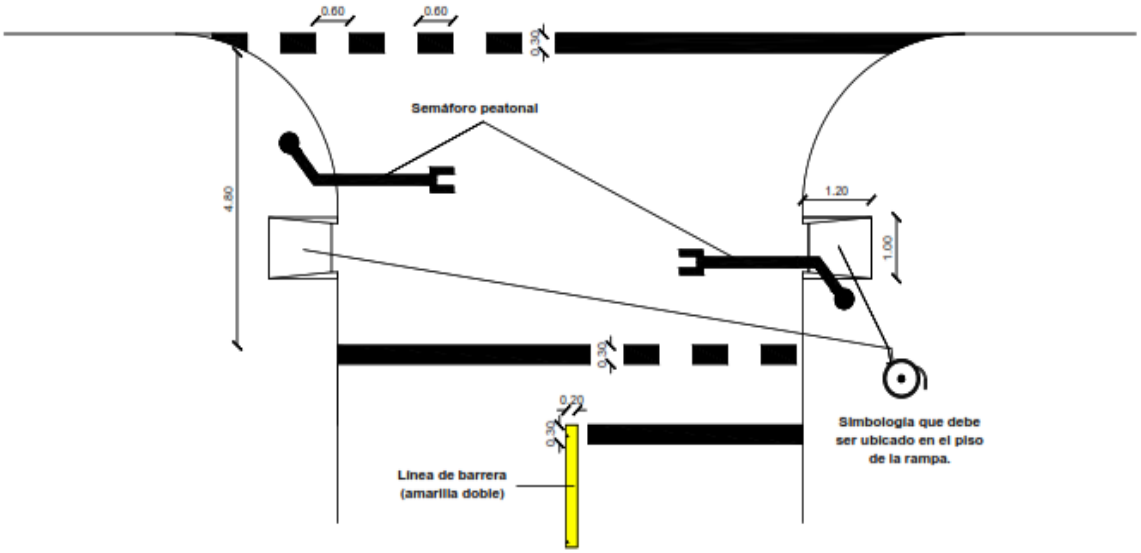


Las zonas peatonales establecidas en el "Reglamento de señales luces y signos convencionales, en el Manual Técnico de señales de tránsito vigentes y en el CPE INEN 16 partes 1,2 y3. (Ver figura 2).

2.2.1.3.- Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada esta se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo.

FIGURA 2

LÍNEA DE PARE Y CRUCE PEATONAL CONTROLADO CON SEMÁFORO



2.2.2.- Espacios de concurrencia masiva.

2.2.2.1.- 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 2248.

2.2.2.2.- 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.

SECCIÓN XIII: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FISICO, TRANSPORTE

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte.

2. ALCANCE

2.1.- La norma se aplica en espacios públicos y privados en áreas urbanas y rurales que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

3. DEFINICIONES

3.1.- Para efectos de esta norma se adoptan las siguientes definiciones:

3.1.1.-Transporte Terrestre. Acción y efectos de movilizar o trasladar personas o bienes de un lugar a otro, utilizando vehículos que circulan por vía terrestre, que pueden ser: buses, camiones, camionetas, taxis, etc.

3.1.2.-Transporte aéreo: es el traslado de personas o bienes de un lugar a otro que se realiza por vía aérea y que puede ser avión, avioneta, helicóptero, etc.

3.1.3.-Transporte férreo: es la acción y efecto de movilizar o trasladar personas o bienes de un lugar a otro, por medio de vehículos que se desplazan por rieles; por ejemplo, ferrocarril, metro. Monorriel, etc.

3.1.4.-Trasporte marítimo y fluvial: es el traslado de personas o bienes de un lugar a otro por vías marítimas o fluviales.

3.1.5.- Transporte multimodal: es el traslado de personas o bienes de un lugar a otro, utilizando dos o más medios de transporte.

4. DISPOSICIONES GENERALES

4.1.- Los diferentes tipos de transporte, terrestre, aéreo, férreo, marítimo, fluvial y multimodal, han sido creados en función de las necesidades del usuario, por lo que deben cumplir con lo siguiente:

a. Permitir el acceso de las personas con discapacidad y movilidad reducida y su ubicación física exclusiva dentro del mismo.
b. Disponer de un área exclusiva para las personas con discapacidad y movilidad reducida y contar con la correspondiente señalización horizontal y vertical que permita a estas guiarse con facilidad sin la ayuda de otras personas.
c. 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.

5. REQUISITOS

5.1.- Requisitos específicos

5.1.1.- Transporte Terrestre

5.1.1.1.- Parada de buses: en su definición y diseño se debe considerar un espacio exclusivo para las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1800 mm por lado, ver NTE INEN2246, 2247, y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transportación y movilidad reducida.

5.1.1.2.- 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 1800 mm por lado y ubicados en sitos de fácil acceso al mismo.

5.1.1.3.- Terminales terrestres: el diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, se deberán considera: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc. que permitan la fácil circulación de estas personas.

5.1.1.4.- Señalización: ver NTE INEN 2239. En todos los espacios físicos señalados en los numerales 5.1.1.1, 5.1.1.2, 5.1.1.3, debe implantarse la señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos.

a. 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 grafico de discapacidad, según NTE INEN 2240.
b. Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo grafico utilizado para informar al público que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con las NTE INEN 2240.

5.1.1.5.- Vehículos de transporte público terrestre:

Todos los vehículos de transporte público terrestre deben tener, puertas de acceso de ancho libre mínimo de 900 mm y en el interior de los mismo, disponer de espacios exclusivos para personas con discapacidad y movilidad reducida, en la proporción mínima de un asiento por cada 40 pasajeros, los cuales deben estar ubicados junto a las puertas de acceso y/o salida de los mismos. b) Los espacios destinados en el interior del vehículo para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben contar con la señalización vertical respectiva, de acuerdo a la NTE INEN 2240, que identifique el uso exclusivo de los mismos.

SECCIÓN XIV: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO. ÁREA HIGIÉNICO-SANITARIA

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece los requisitos de cuartos de baño y de aseo con relación a la distribución de las piezas sanitarias y las dimensiones mínimas, tanto en el área de utilización como en la de los accesos, así como también, las condiciones de los aparatos sanitarios y los aspectos técnicos referentes a los materiales y esquemas de disposición de las instalaciones.

2. DEFINICIONES

2.1.- Para efectos de esta norma se adoptan las siguientes definiciones:

2.1.1.- Cuando de baño y aseo. Áreas destinas al aseo personal, o para satisfacer una determinada necesidad biológica.

2.1.2.- Piezas sanitarias. Lavamanos, inodoro, tina, ducha, videl, urinario, etc., destinados para ser utilizados en la higiene personal, las que deberán tener mecanismos de operación tipo monomando.

2.1.3.- Barras de apoyo. Elementos que ofrecen ayuda a las personas con discapacidad y movilidad reducida en el uso de las piezas sanitarias.

3. REQUISITOS

3.1.- REQUISITOS ESPECÍFICOS

3.1.1.- Distribución

3.1.1.1.- La dotación y distribución de los cuartos de baño determina las dimensiones mínimas del espacio para que los usuarios puedan acceder y hacer uso de las instalaciones con autonomía o ayudados por otra personas; se debe tener en cuenta los espacios de actividad, tanto de aproximación como de uso de cada aparato y el espacio libre para realizar la maniobra de giro de 360º, es decir, una circunferencia de 1500 mm de diámetro, sin obstáculo al menos hasta una altura de 670 mm, para permitir el paso de las piernas bajo el lavabo al girar la silla de ruedas, (Ver figuras 1,2 y 8).

FIGURA 1 Y 2

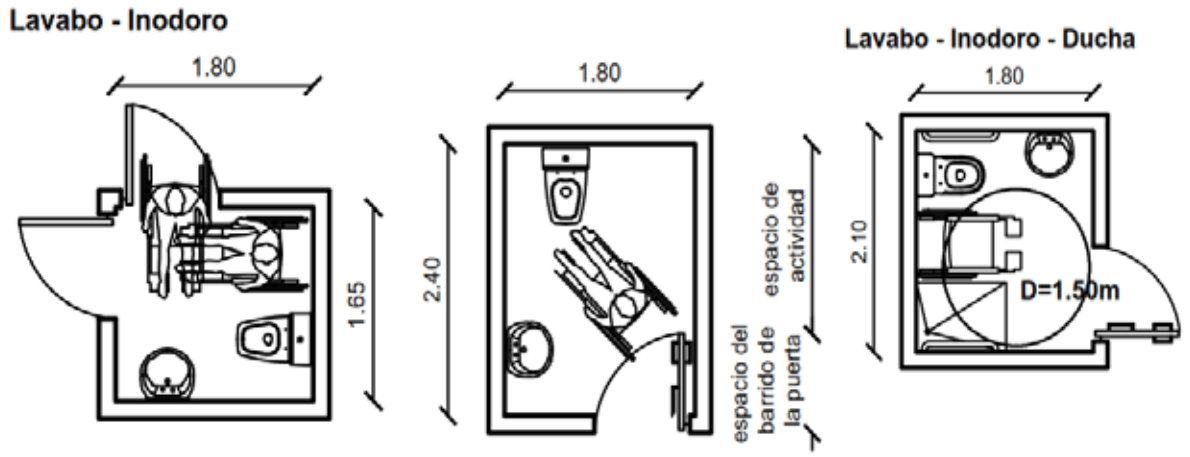
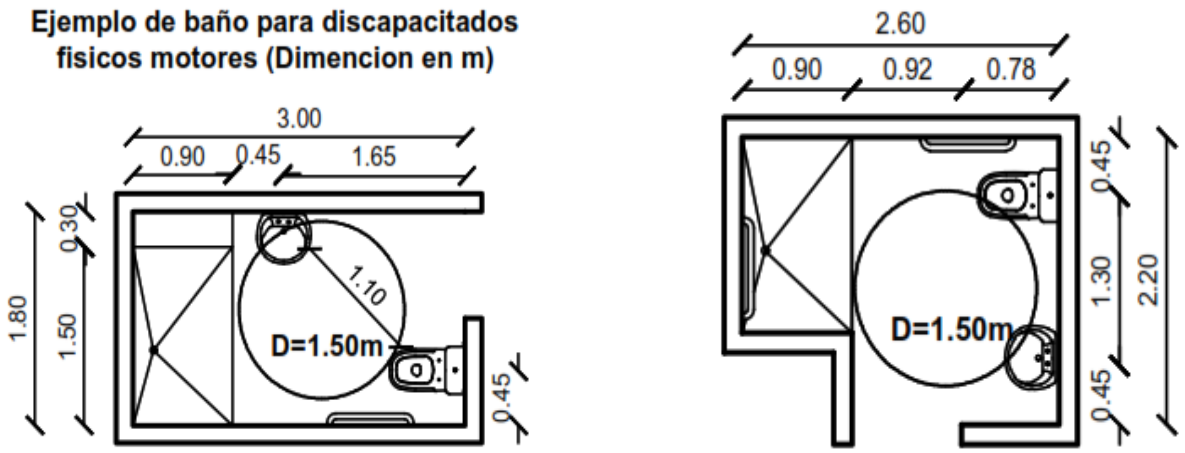
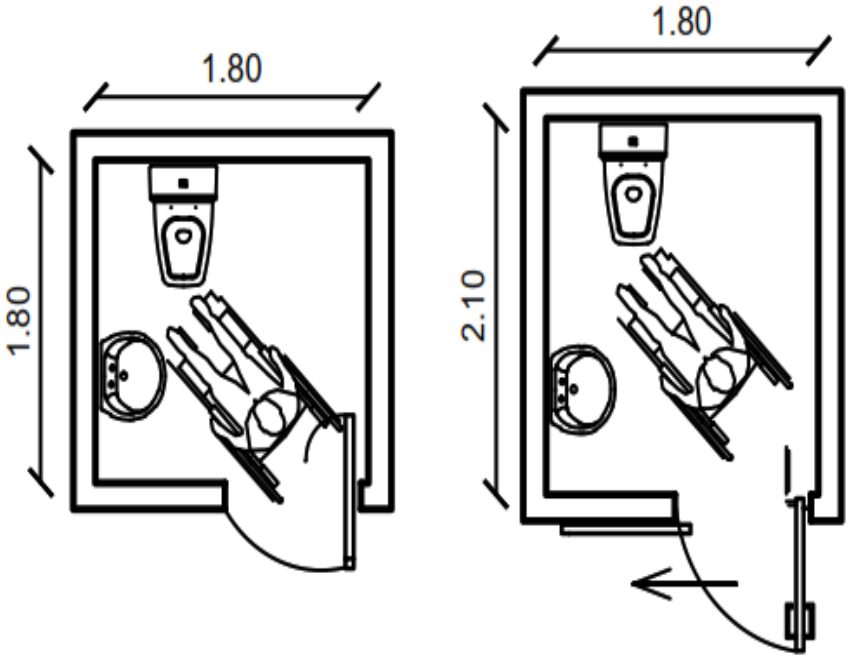


FIGURA 3 Y 4



3.1.1.2.- Las dimensiones del área están condicionadas por el sistema y sentido de apertura de las puertas, por la cual el espacio del barrido de las mismas no debe invadir el área de actividad de las distintas piezas sanitarias, ya que, si el usuario sufriere una caída ocupando el espacio de apertura de ésta, imposibilitaría la ayuda exterior. La puerta, si es abatible debe abrir hace el exterior o bien ser corrediza; si se abre hacia el interior, el área debe dejar al menor un espacio mínimo de ocupación de una persona sentada que pudiera sufrir un desvanecimiento y requiriera ser auxiliada sin dificultad.

FIGURA 5 Y 6



3.1.1.3.- En baños públicos, los recintos deben estar separados según el sexo, cuando forman un núcleo compactado, la solución correcta debe disponer de dos recintos independiente para baños especiales con acceso directo.

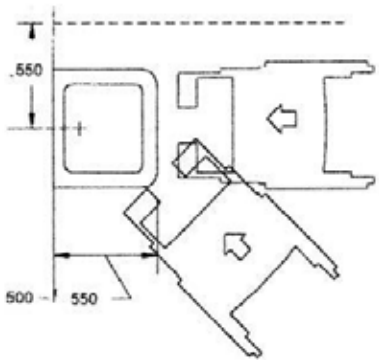
3.1.1.4.- En los cuartos de baño y aseo en los que se hayan tenido en cuenta las dimensiones mínimas del recinto, además de la distribución de las piezas sanitarias y los espacios libres necesarios para hacer uso de los mismos, se deberá satisfacer los requisitos que deben reunir las piezas sanitarias en cuanto a elementos, accesorios y barras de apoyo, como colocación, diseño, seguridad y funcionamiento.

3.1.2.- Dimensiones

3.1.2.1.- Lavabo

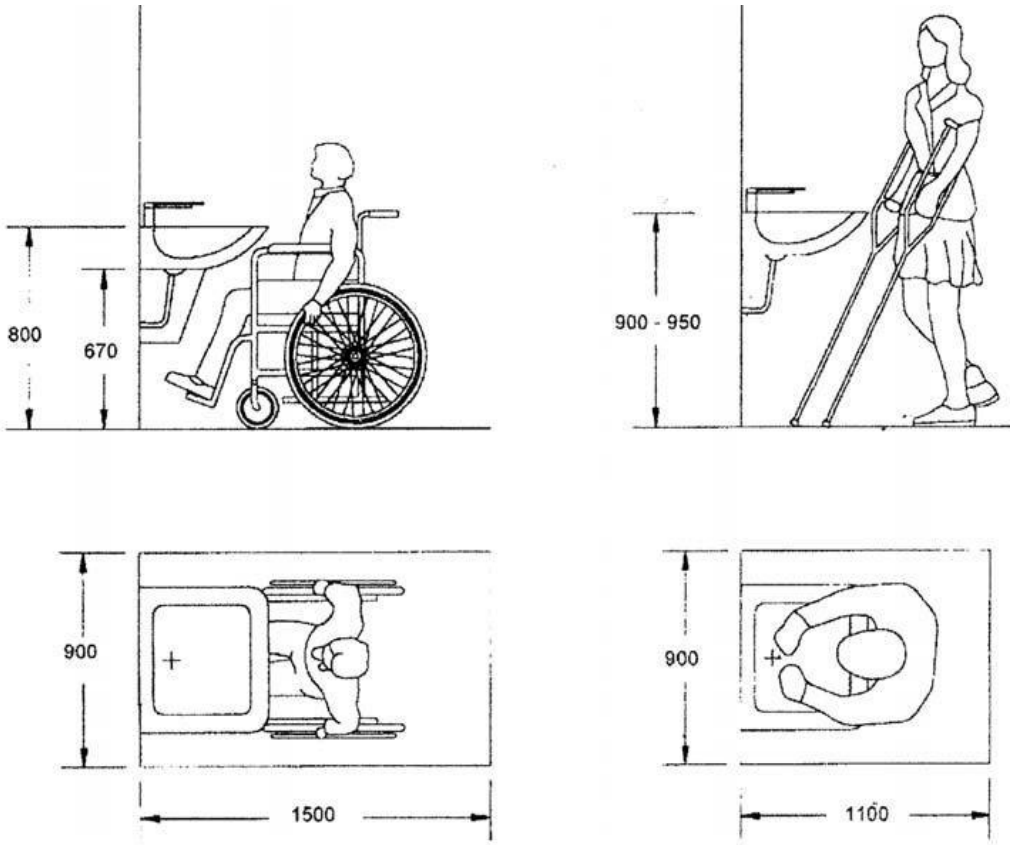
a. La aproximación al lavabo debe ser frontal u oblicua para permitir el acercamiento de la silla de ruedas, ver figura 7.

FIGURA 7



b. El espacio inferior debe dejarse libre hasta una altura, mínima de 670 mm y una profundidad de 600 mm. La altura mínima de colocación es 800 mm y la máxima de 900 a 950 mm dependiendo si el usuario es niño o adulto y su forma de utilización es sentado o de pie, (Ver figura 8).

FIGURA 8

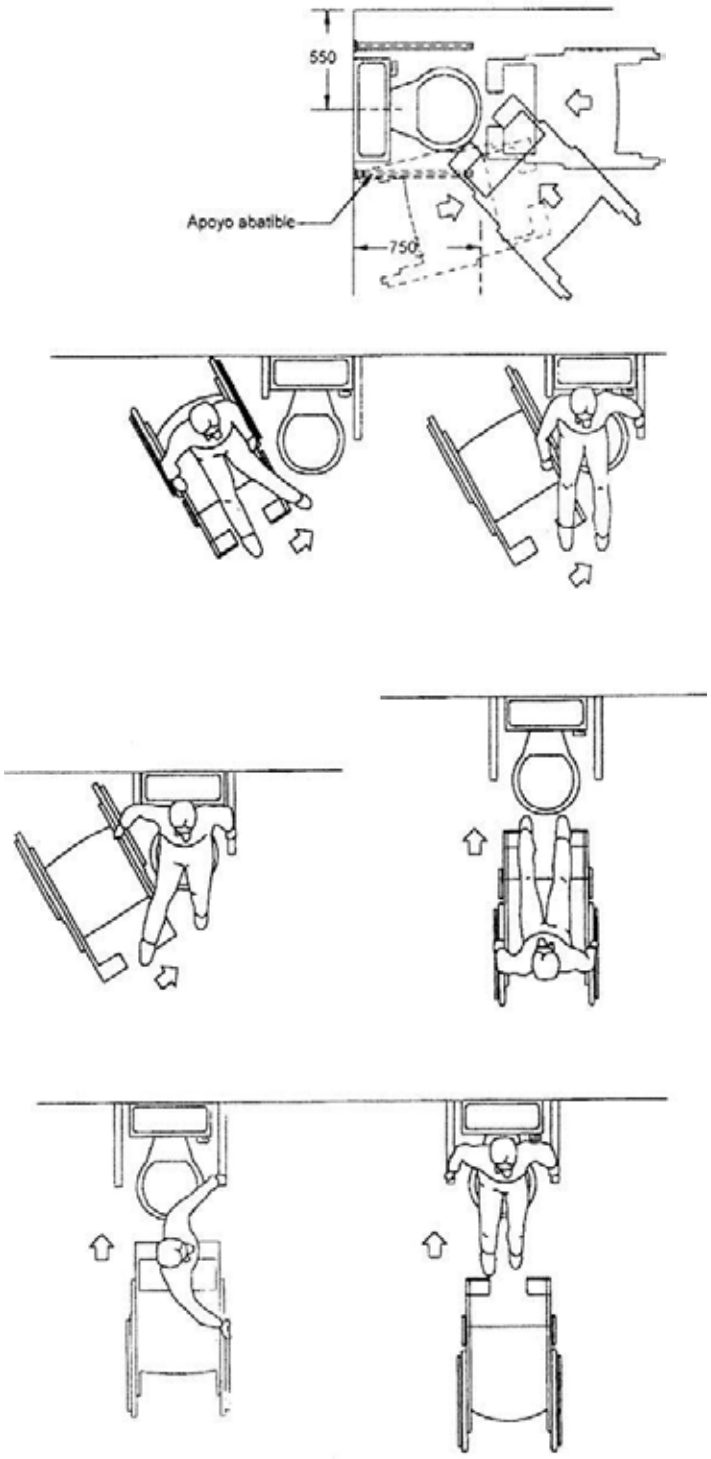


c. La grifería y llaves de control de agua, así como los accesorios (toalleros, jaboneras, interruptores, tomacorrientes, etc.), deben ubicarse por encima del plano de trabajo, en una zona alcanzable, en un radio de acción de 600 mm.

3.1.2.2.- Inodoro

Las formas de aproximación al inodoro pueden ser frontal, oblicua y lateral a derecha o izquierda según la norma en que se vaya a realizar la transferencia desde la silla de ruedas, con relación a la ubicación y tipos de apoyo. Las reservas de espacio están condicionadas según las posibilidades de acceso, (Ver figura 9 y 10).

FIGURA 9 Y 10



La altura del asiento debe ser de 450 mm. Cuando el inodoro sea de columna y con una altura estándar menor a la anterior, se debe colocar "un pie de fábrica" lo más ceñido posible a su base, para permitir la máxima aproximación de la silla de ruedas o con "alza" sobre el asiento. La instalación de inodoros murales permite un mayor acercamiento de los reposapiés de la silla y pueden montarse a la altura deseada facilitando la limpieza del recinto, (Ver figuras 11 y 11a).

FIGURA 11

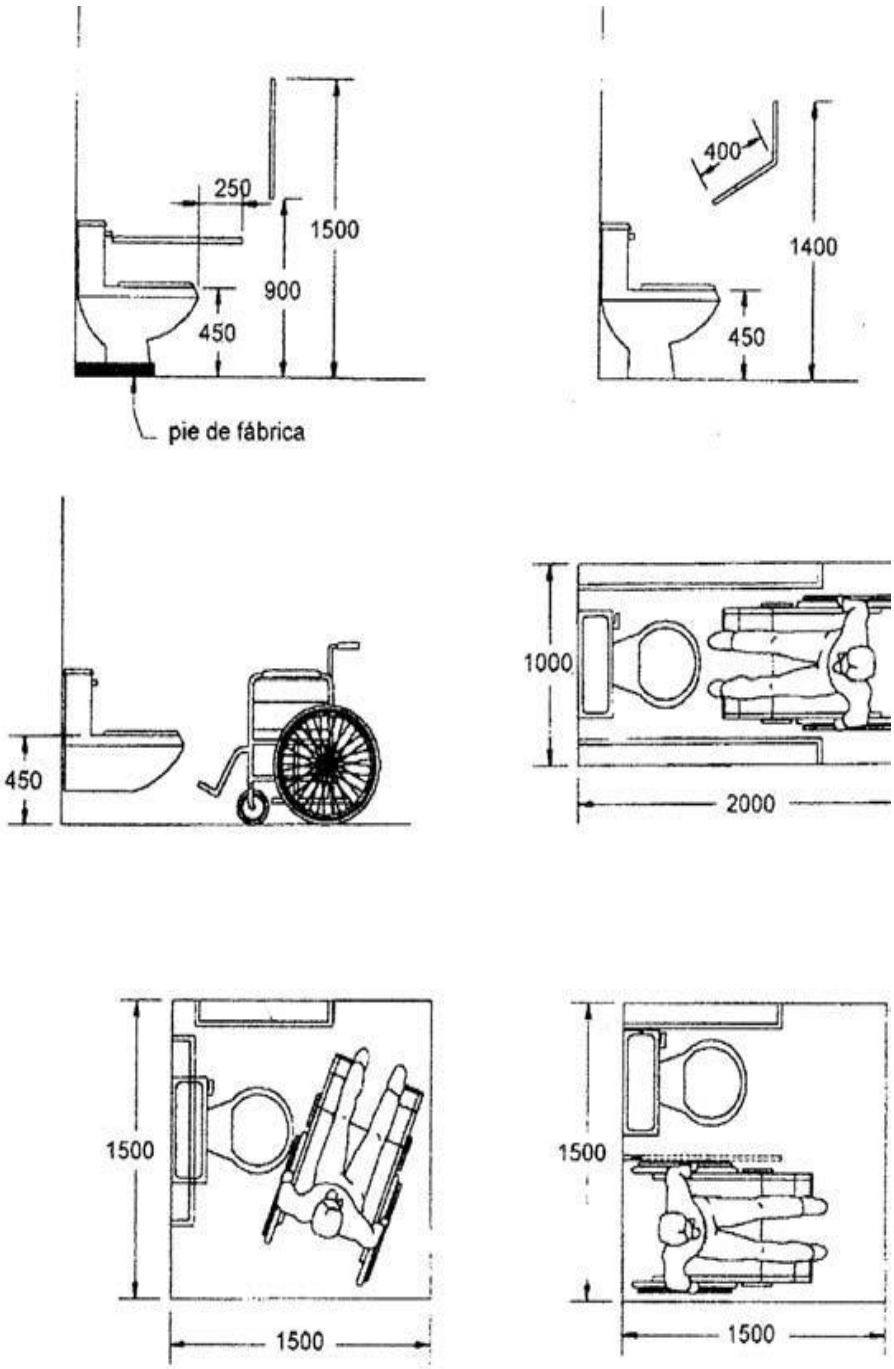
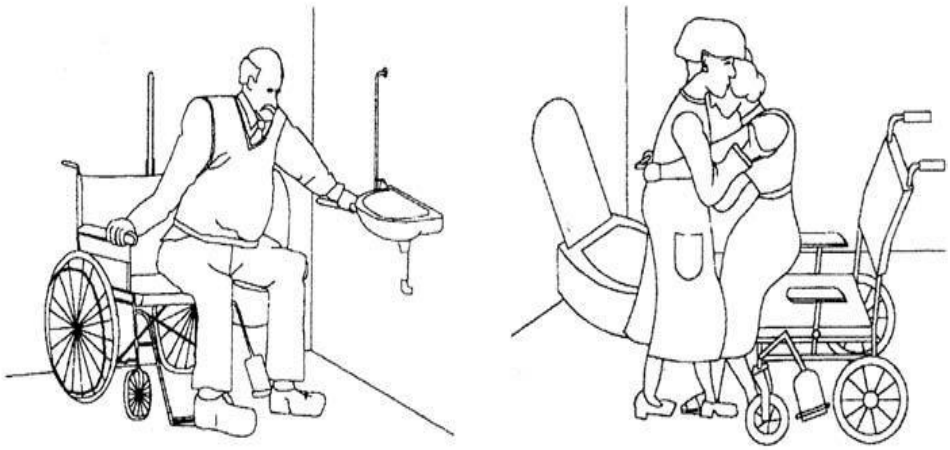


FIGURA 11a

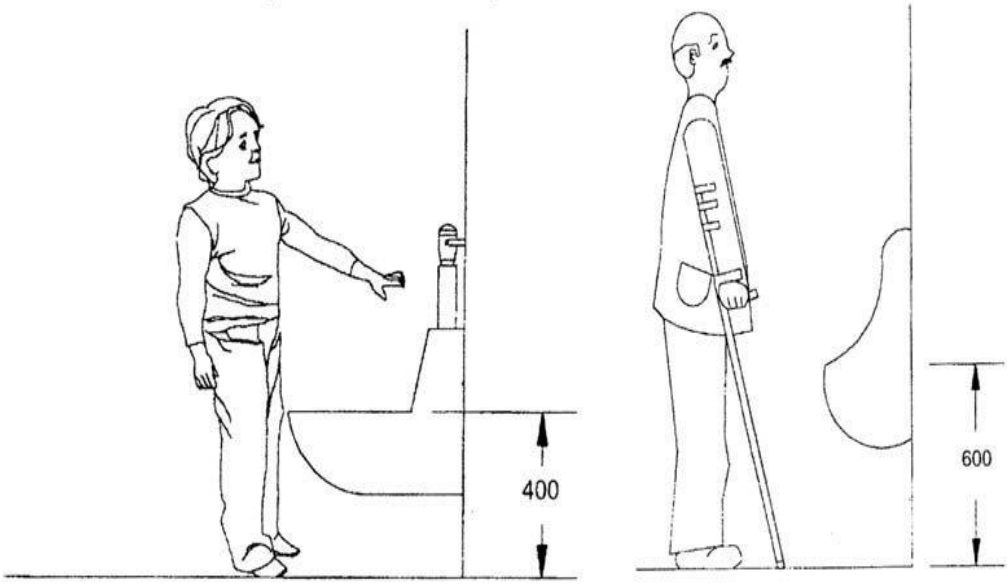


3.1.2.3.- Urinarios

a. El tipo de aproximación del usuario debe ser frontal.

b. En los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 400 mm y para adultos de 600 mm, (Ver figura 12).

FIGURA 12. Urinarios (Dimensiones en mm)

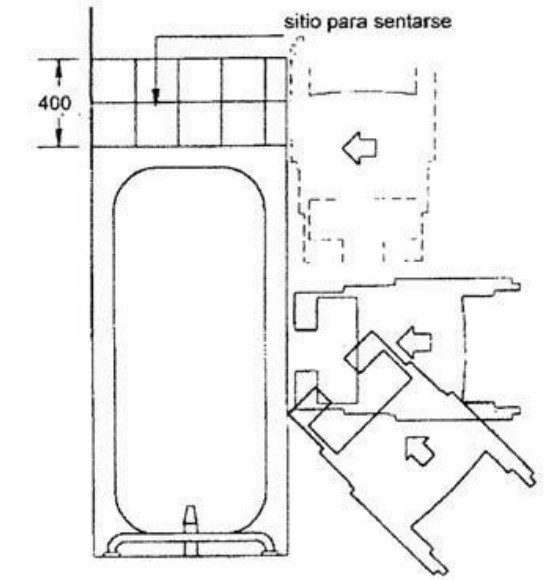


c. Los mecanismos de descarga del agua deben accionarse mediante operación monomando u otros mecanismos que empleen tecnología de punta.

3.1.2.4.- Tinas

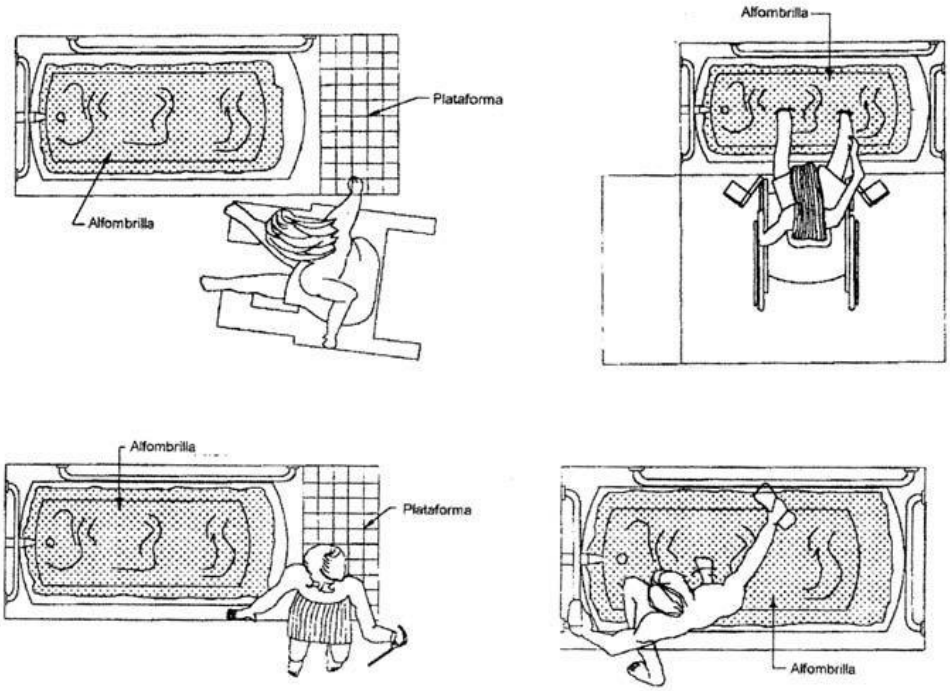
a. La aproximación puede ser frontal, lateral u oblicua desde la silla de ruedas a la tina, al asiento o a la plataforma de la tina, (Ver figura 13).

FIGURA 13. Localización de la tina



b. El borde superior de la bañera debe tener una altura máxima de 450 mm.
c. Es deseable que haya una plataforma lateral o al lado opuesto a la grifería de la tina, para facilitar la transferencia de una persona en posición sedente, ver figura 14.

FIGURA 14. Tina. Aproximación



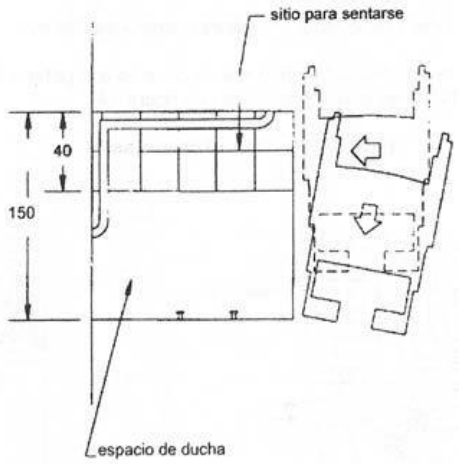
d. La grifería debe ser alcanzable en un radio de acción de 600 mm desde la posición de uso de la persona.

e. La superficie inferior de la bañera debe ser antideslizante o se debe conseguir este efecto mediante el empleo de una alfombrilla fija al piso (Ver figura 14).
f. El fondo de la bañera y del piso del cuarto de baño debe estar al mismo nivel.

3.1.2.5.- Duchas

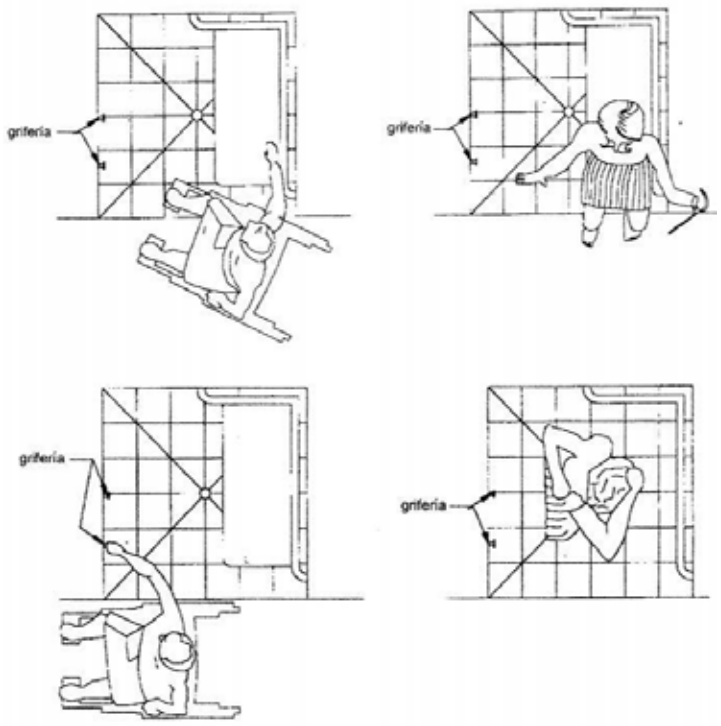
a. El espacio debe permitir una transferencia lateral desde la silla de ruedas al asiento para ducharse sentado, (Ver figura 15).

FIGURA 15. Ducha



b. Una ducha debe estar dotada de asiento no fijo o abatible sobre la pared con una profundidad de 400 mm, para permitir el aseo de la espalda.
c. La altura del asiento debe ser de 450 mm.
d. El área de la ducha no debe tener bordillo para posibilitar la aproximación con silla de ruedas, (Ver figura 16).

FIGURA 16. Ducha



3.1.2.6.- Barras de apoyo

a. En los cuartos de baño y aseo, las barras de apoyo deben ajustarse al tipo de grado de discapacidad del usuario y a sus características específicas.
b. En edificios públicos y privados deben emplearse barras de apoyo de dimensiones y formas estandarizadas.
c. Para facilitar las transferencias a los inodoros, que por lo general son laterales, al menos una de las barras debe ser abatible. Son preferibles las que tienen apoyo en el piso y, si hay que emplear elementos estandarizados, se debe utilizar aquellos que sean regulables en altura.
d. La sección de las barras de apoyo debe tener un diámetro entre 35 y 50 mm; su recorrido debe ser continuo y los elementos de sujeción deben facilitar este agarre. Si se colocan paralelas a una pared, la separación debe ser de 50 mm libres y permitir el paso de la mano con comodidad, pero impedir el del brazo y cumplir con los requisitos de la NTE INEN 224.
e. Los acabados deben ser resistentes a la oxidación, al deterioro de fácil limpieza y antideslizantes. para el caso en que el usuario tenga algún tipo de deficiencia visual. Las barras de apoyo deben contrastar cromáticamente con respecto a los paramentos a los que se fijan.
f. Las barras de apoyo deben ser capaces de soportar como mínimo una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse.

3.1.3.- Características generales de las instalaciones.

3.1.3.1.- Iluminación y electricidad

a. No se puede disponer de tomas de corriente o interruptores dentro de un área de seguridad en torno al lavabo, tina y ducha.
b. El nivel mínimo de iluminación en zonas higiénico-sanitarias en planos situados a 800 mm del pavimento, debe ser de 180 luxes, debiendo reforzarse en el área del lavabo.

3.1.3.2.- Ventilación. El sistema de ventilación debe proporcionar una renovación del aire equivalente a 5 volúmenes por hora.

3.1.3.3.- **Seguridad.** El recinto debe estar dotado de un sistema de alarma sonora y visual de forma que permita al usuario, en caso de un accidente, dar y recibir información, (Ver figura 5).

3.1.3.4.- Acabados

a. Los pavimentos deben ser de materiales antideslizantes.
b. Debe existir un contraste de color, entre las superficies de paredes y piso con los aparatos sanitarios accesorios y barras de apoyo que permita su correcta identificación a personas con baja visión.

3.1.3.5.- Griferías

a. El tipo de grifería debe ser de palanca, monomando de sistemas de sensores u otros mecanismos que utilicen tecnología de punta que faciliten el accionamiento de control de caudal y temperatura.

b. El sistema de calentamiento de agua, debe permitir un máximo de temperatura de 36ºC, para evitar quemaduras a personas con falta de sensibilidad en algún miembro.
c. La grifería debe ser alcanzable desde el exterior del recinto de la ducha de manera lateral al acceso, (Ver figura 16).

SECCIÓN XV: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO. ASCENSORES

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece los requisitos que deben cumplir los ascensores en los edificios de tal forma que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

2. REQUISITOS

2.1.- REQUISITOS ESPECÍFICOS

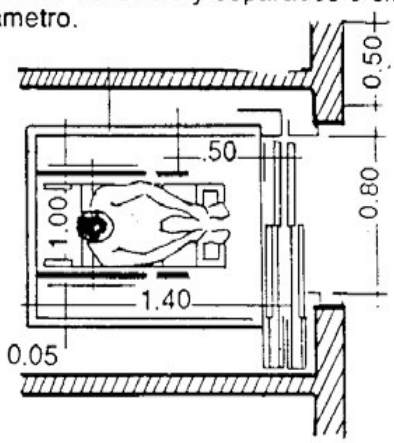
2.1.1.- Dimensiones

2.1.1.1.- Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1200 mm de fondo y 1000 mm de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante, (Ver figura 1).

ACCESIBILIDAD

(Ascensores)

Se aconsejan cabinas de ascensores automáticos, con puertas telescópicas que lleven pasamanos o barras en los tres lados a 90 cm. del suelo y separados 5 cm. del parámetro.

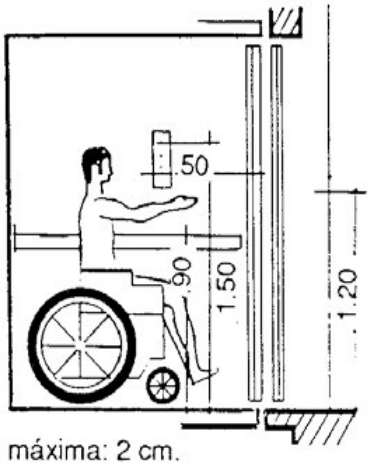


Planta

No aconsejable alfombras ni moquetas sueltas.

La señal de alarma, a 1 m. del suelo.

En edificios de muchas plantas disponer la botonera horizontalmente a 1.20 m. del suelo.



Sección

Separación máxima: 2 cm.

Dimensiones mínimas aconsejables en cabinas de ascensores.

FIGURA 1. Dimensiones mínimas

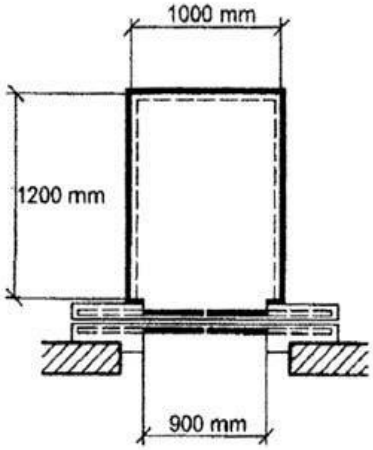
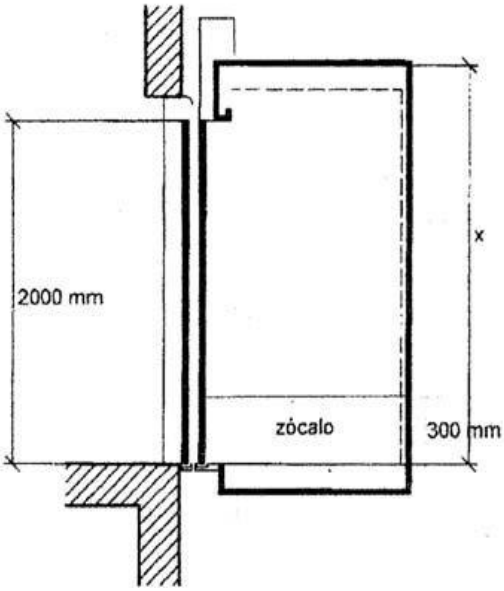


FIGURA 2. Dimensiones



Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincida con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1200 mm x1400 mm para permitir el libre giro de la silla de ruedas.

2.1.1.2.- Las dimensiones del vano de la puerta de la cabina deben ser 900 mm de ancho y 2000 mm de alto. Su accionamiento debe ser automático, (Ver figura 1 y 2).

2.1.2.- Tiempo de apertura

2.1.2.1.- El ascensor debe tener un tiempo mínimo de apertura desde el aviso de que este ascensor está contestando el llamado (señalización luminosa y acústica), hasta que las puertas del ascensor empiezan a cerrarse, determinado según la fórmula:

$$T = \frac{D}{445}$$

En donde:

T = Tiempo mínimo de apertura en segundos

D = Distancia desde el eje del corredor hasta la puerta en mm

445 = Constante, en mm/s

La distancia "D" debe ser establecida desde un punto situado en el eje del corredor o pasillo directamente frente a la botonera de llamado (y a un máximo desde ésta de 1500 mm), hasta el eje de la puerta del ascensor, sobre la puerta de entrada más lejana.

2.1.2.2.- En ningún caso el tiempo de apertura será menor a 5 segundos respondiendo a una llamada exterior y a 3 segundos, respondiendo a una llamada interior.

2.2.- Características generales

2.2.1.- El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1200 mm x 1200 mm.

2.2.2.- El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1500 mm x 1500 mm, en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En caso de que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1200 mm de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

2.2.3.- Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 900 mm de alto con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2244.

2.2.4.- Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 300 mm de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas, ver figura 2.

2.2.5.- La cabina del ascensor debe estar provista de piso antideslizante. Si existen alfombras o moquetas, éstas deben estar sujetas.

2.2.6.- El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un censor automático ubicado máximo a 800 mm del piso.

2.2.7.- La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 lux.

2.3.- Comandos

2.3.1.- El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1200 mm, medida desde el nivel del piso terminado de la cabina, al borde superior del tablero.

2.3.2.- Los botones pulsadores de emergencia y parada deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control, a una altura máxima de 1000 mm medida desde el nivel del piso determinado.

2.3.3.- Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1200 mm referida a su eje, medida desde el nivel del piso terminado.

2.3.4.- Todos los botones pulsadores de los comandos interior e y exteriores deben contar con señalización en relieve, en sistema braille, señal acústica y colores contrastantes.

2.3.5.- La dimensión de los botones de control no pueden ser inferior a 20 mm x 20mm ó 20 mm de diámetro según su forma.

2.4.- Paradas

2.4.1.- la precisión de parada puede admitir una tolerancia máxima de 20 mm con relación al piso de embarque o desembarque.

2.4.2.- Las paradas deben estar provistas de mensaje acústico de llegada. Dos tañidos indican que el ascensor baja y un tañido que sube.

2.4.3.- Junto a la puerta de acceso al ascensor se deben disponer flechas que indiquen la dirección hacia dónde va. Las flechas deben ser de colores contrastantes, con una dimensión mínima de 70 mm, ubicadas a una altura de 1800 mm referidas a su centro y medidas desde el nivel de piso terminados.

2.4.4.- La separación entre el suelo firme y el piso de la cabina debe tener una tolerancia horizontal igual a 20 mm.

SECCIÓN XVI: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO, ESPACIO, DORMITORIOS

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir los espacios en los dormitorios que se construyan en las edificaciones, para facilitar los movimientos y las actividades en el interior del dormitorio de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

2. REQUISITOS

2.1.- REQUISITOS ESPECÍFICOS

2.1.1.- DIMENSIONES

2.1.1.1.- Dormitorio individual. Las dimensiones mínimas en espacio de maniobras y de paso del dormitorio individual deben ser de 3000 mm x 3100 mm. Es mejor que la proporción del dormitorio sea cuadrada.

Para que el usuario de sillas de ruedas pueda realizar las maniobras necesarias en un dormitorio deben tener las siguientes dimensiones mínimas: un área circular de rotación de 1500 mm de diámetro, la zona de circulación de 900 mm en torno a la cama suficientes para el acceso y la transferencia, la zona de circulación en el pie de la cama debe ser de 1100 mm. La superficie mínima que se aconseja para conseguir al menos dos posibilidades de ubicación de la cama y un armario es de 13.20 m.

2.1.2.- Características generales

2.1.2.1.- La cama debe estar levantada del suelo, mínimo 200 mm para que permita el paso del reposapiés.

2.1.2.2.- La altura de la cama debe ser de 400 mm, para facilitar la trasferencia desde la silla de ruedas.

2.1.2.3.- La zona de alcance de los objetos (teléfono, lámpara, controles, etc.) no debe ser mayor de 600 mm, a partir de cualquiera de los bordes laterales de la cabecera de la cama.

2.1.2.4.- Los mecanismos de control sean estos de iluminación, ventilación extracción de humos, alarmas, etc., deben estar centralizados en un punto de fácil acceso, uno junto a la puerta de entrada a una altura de alcance entre 850 mm y 1200 mm máximo y el otro junto a la cama dentro de la zona de alcance de 600 mm.

2.1.2.5.- Pisos. Se recomienda pisos duras y antideslizantes que permitan el fácil desplazamiento.

SECCIÓN XVII: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO, ESPACIO, PAVIMENTOS.

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece los requisitos que deben tener los pavimentos de los espacios de circulación peatonal.

2. REQUISITOS

2.1.- Las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado, para los espacios exteriores.

2.2.- 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.

2.3.- La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm.

2.4.- Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

2.5.- 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.

2.6.- Las texturas direccionadas tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado, éstas deben tener un recorrido no mayor a 3000 mm de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

SECCIÓN XVIII: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO, ESPACIOS DE ACCESO PUERTAS.

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas, que se requieran en las edificaciones para facilitar el acceso.

2. DEFINICIONES

2.1.- Para efectos de esta norma se adopta las siguientes definiciones.

2.1.1.- Puertas. Son elementos usados en las edificaciones, cuya función es la de abrir, cerrar el paso y acceder a viviendas, inmuebles y edificaciones en general; y entre éstas, aislar y comunicar los ambientes.

2.1.1.1.- Puertas abatibles. Son las que tienen una hoja rígida de apertura en un solo sentido por rotación alrededor de un eje vertical situado en uno de los largueros. Pueden ser de apertura derecha o izquierda según giren en el sentido de las agujas del reloj o en sentido contrario, respectivamente.

2.1.1.2.- Puertas corredizas. Son las que tienen una o varias hojas rígidas, de apertura con traslación horizontal en un plano. Pueden ir entre tabiques, muros o adosadas a éstos.

2.1.1.3.- Puertas automáticas. Con las que funcionan con un sistema de accionamiento automático, el que puede ser por conmutador eléctrico, radar, rayos infrarrojos, etc.

2.1.1.4.- Puerta de vaivén. Puerta de una o dos hojas rígidas de apertura en cualquier sentido, por rotación alrededor de un eje vertical situado en uno de los largueros o en ambos.

2.1.1.5.- Puerta plegable. Son puertas que constan de dos o más hojas articuladas entre sí que se recogen hacia uno de los largueros mediante un sistema de rieles superior y/o inferior.

3. REQUISITOS

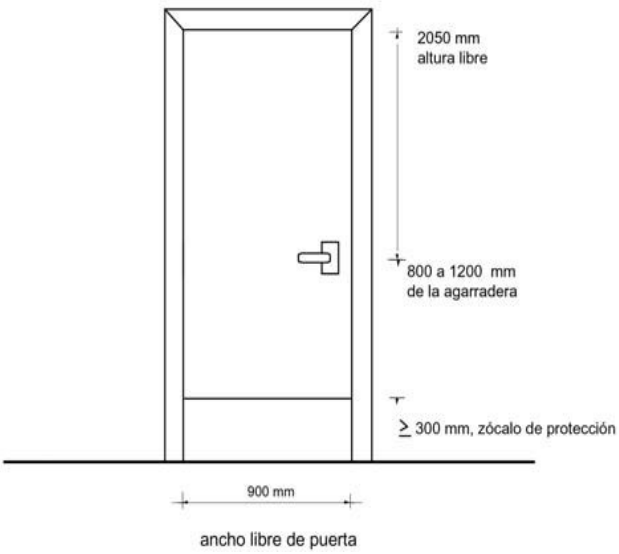
3.1.- REQUISITOS ESPECÍFICOS

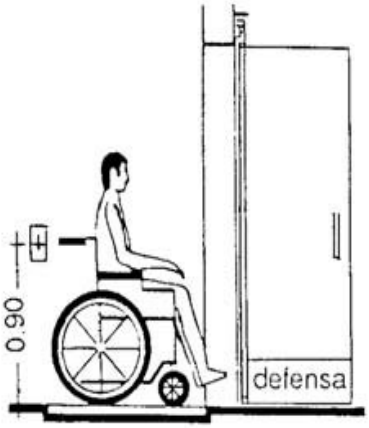
3.1.1.- Dimensiones. Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 900 mm y la altura de 2050 mm. A más de los requisitos de la norma NTE INEN 1995. (Ver figura 1).

ACCESIBILIDAD (puertas)

La anchura mínima de la puerta debe ser de 82 a 85 cm. mejor 90 cm.

FIGURA 1. Puerta



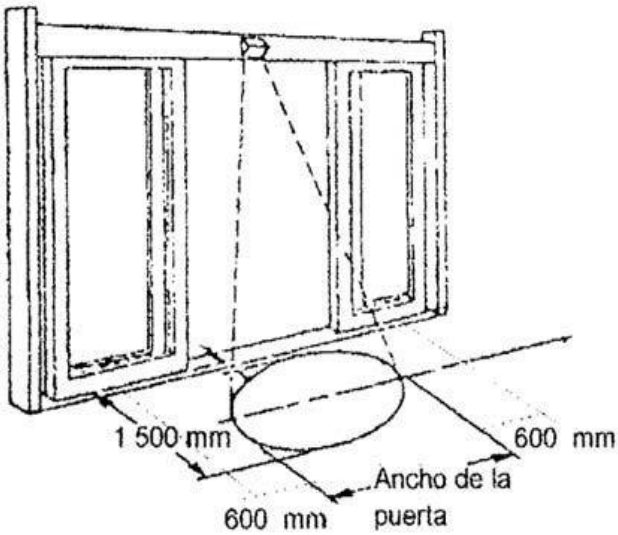


Alzado

Mandos a contactos eléctricos para apertura y cierre automático, si es factible.

3.1.1.1.- Puertas automáticas. Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1500 mm de distancia de la puerta en una altura de 900 mm del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 600 mm a cada lado de ésta. (Ver figura 2).

FIGURA 2. Puerta automática



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-. a) Detector de piso

- - Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1500 mm de largo por un ancho superior al de la puerta en 600 mm a cada lado de esta.
- - Las alfombras o moquetas de activación deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 Kg. de peso.

3.1.1.2.- Puertas giratorias. Este tipo de puertas 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 con la NTE INEN correspondiente.

3.1.2.- Agarradera

3.1.2.1.- Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducida, debe tener una barra horizontal ubicada entre 800 mm y 1200 mm del nivel de piso terminado.

3.1.2.2.- Las puertas de acceso que no tienen mecanismos automáticos a los edificios, deben equiparase con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 300 mm, este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta. (Ver figura 3).

3.1.3.- Umbrales, no debe existir umbrales levantados.

3.1.4.- Zócalo. Debe existir un zócalo de protección > 300 mm 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, (Ver figura 1).

3.2.- Características generales

3.2.1.- Puertas corredizas. Son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse de las puertas con mecanismo 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.

3.2.2.- 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.

3.2.3.- Identificación de la puerta

3.2.3.1.- 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 800 mm y 1600 mm sobre el nivel del piso terminado.

3.2.3.2.- 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 en el numeral anterior. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta.

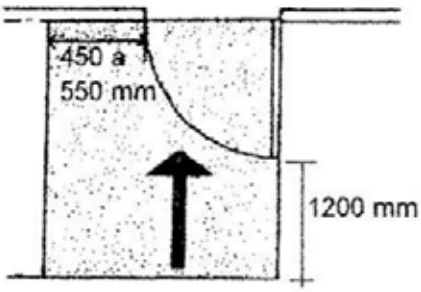
3.2.3.3.- Para garantizar la seguridad, se debe emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de accionamiento de las mismas.

3.2.4.- Espacios de acceso

3.2.4.1.- Los accesos a un edifico deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión.

3.2.4.2.- Para la maniobrada de los usuarios de silla de ruedas, debe dejarse un espacio libre lateral cerca de la apertura de la puerta entre 450 mm a 550 m., la profundidad del espacio libre debe ser de 1200 adicional al barrido de la puerta, (Ver figura 5).

FIGURA 5. Espacios de acceso



SECCIÓN XIX: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO, ELEMENTOS DE CIERRE, VENTANAS.

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados.

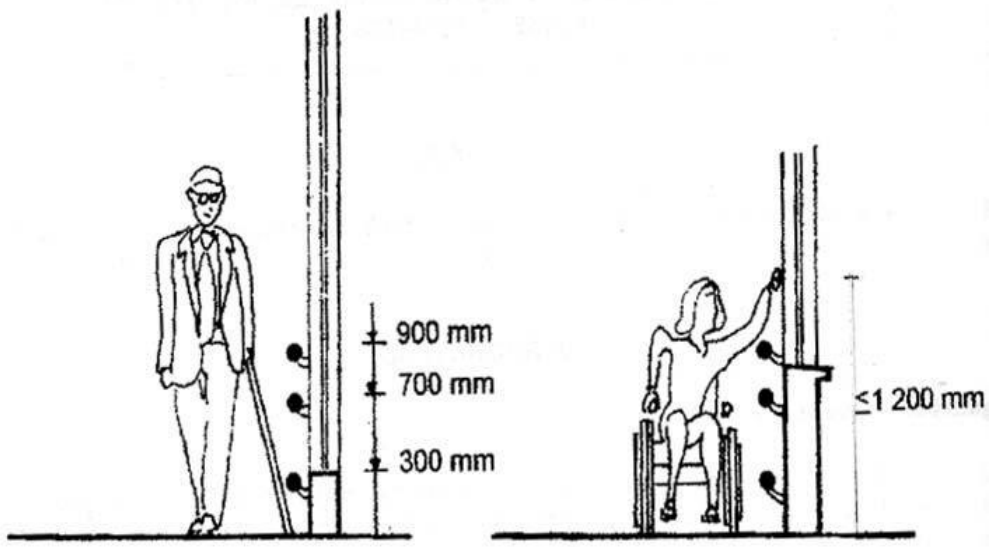
2. REQUISITOS

2.1.- REQUISITOS ESPECÍFICOS

2.1.1.- Dimensiones. Las dimensiones de las ventanas están condicionadas por los siguientes parámetros: la altura del nivel del ojo de posición sedente, lo cual se sitúa en 1200 mm; el nivel visual de una persona ambulante a una altura de 1600 mm, y el ángulo de visión de 30º

2.1.2.- Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 850 mm se debe considerar la colocación de elementos bajos de protección a pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interiores y/0 exterior estas deberán utilizar vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2067. (Ver figura 2).

FIGURA 2. Pasamanos de protección en ventanas



2.1.3.- La iluminación natural en los edificios deberá cumplir con la NTE INEN 1152. 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.

2.1.4.- La ventilación natural en los edificios debe cumplir con la NTE INEN 1126. Para que la renovación de aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de herrajes.

2.2.- Características generales

2.2.1.- Cuando se trata de ventanas sin balcón se debe tener en cuenta la posibilidad de limpieza desde el interior por lo que deben existir condiciones de seguridad. La altura de los mecanismos de apertura y cierre no debe ser superior a 1200 mm con el fin de garantizar el alcance.

2.2.2.- Alcance manual. Se debe evitar anteponer a las ventanas elementos que sobrepasen los 600 mm, que reduzcan las posibilidades de alcance y control manual de los mecanismos de acción de las ventanas.

2.2.3.- Factor climático. Dependiendo de la ubicación de la ventana, la radiación solar puede provocar deslumbramiento, por lo que se deben considerar dispositivos de control de luz compatibles con el sistema de la ventana.

2.2.4.- Estanqueidad. Debe asegurarse la estanqueidad de las ventanas para evitar la creación de corrientes de aire no deseadas y peligrosas.

SECCIÓN XX: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO ESPACIO, COCINA.

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece los requisitos que deben cumplir los espacios mínimos en cocinas en los edificios públicos y privados.

2. DEFINICIONES

2.1.- Para efectos de esta norma se adoptan las siguientes definiciones.

2.1.1.- Isquiático. Extremo inferior de cóccix.

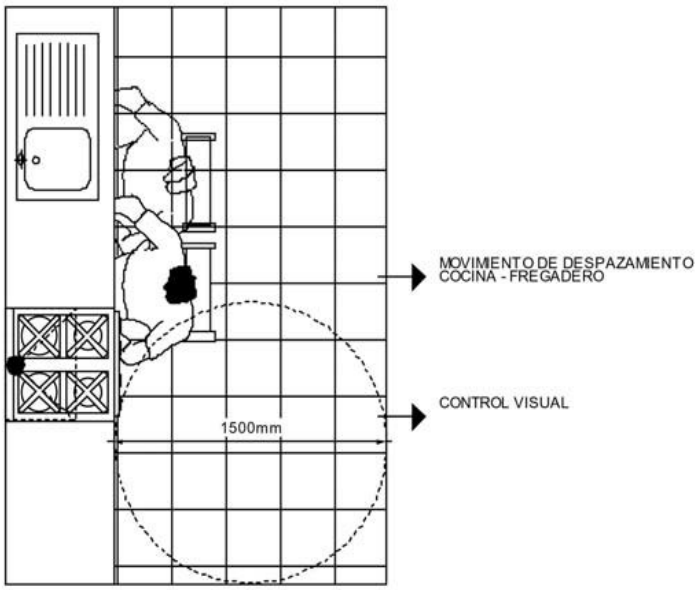
2.1.2.- Plano de trabajo. Es la superficie sobre la que se realizan tareas de preparación y cocción de alimentos.

3. REQUISITOS

3.1.- REQUISITOS ESPECÍFICOS

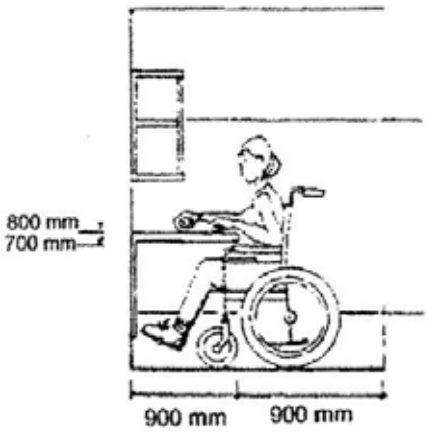
3.1.1.- Dimensiones. El espacio físico disponible definido por sus dimensiones y forma, determina la distribución de los aparatos. Para ello hay que partir de que la ocupación del equipamiento y del mobiliario de desarrollo en que debe quedar un espacio libre que permita una maniobra de giro de 360º, lo que equivale a una circunferencia de 1500 mm de diámetro, libre hasta una altura de 700 mm del suelo como mínimo por debajo de los aparatos. (Ver figura 1).

FIGURA 1.- ESPACIO LIBRE DE MANIOBRA DE GIRO



3.1.2.- El espacio de actividad es el necesario para la aproximación y uso de cada aparato. Se define para cada elemento y para cualquier modo de uso, ya sea de pie, sobre apoyo isquiático o en silla de ruedas en aproximación frontal o lateral superficie, de distintos espacios de actividad crea situaciones de peligro. Sirva de ejemplo el caso en que el espacio de utilización de la placa de cocina se ve afectado por el barrido de la puerta de acceso, (Ver figura 2).

Figura 2



3.1.3.- Cocina. La aproximación al aparato se realiza frontalmente, el espacio inferior debe dejarse libre. La distribución de los fuegos debe ser en línea para mayor alcance visual y evitar quemaduras al tratar de alcanzar el fuego del fondo mientras está en uso el más cercano.

3.1.3.1.- Debe existir en al menos uno de sus dos lados un mesón cuya superficie debe ser resistente a altas temperaturas. Es conveniente, con fines de seguridad, utilizar cocinas eléctricas cuya manipulación entraña menos riesgos y aún será mejor si se trata de placas extraplanas con revestimiento vitro cerámico con testigo de calor residual o también de inducción magnética.

3.2.1.2.- Las llaves de control han de situarse dentro de la zona de alcance a 600 mm, se recomienda los controles de tipo monomando.

3.1.3.3.- La superficie de los aparatos y las de trabajo deben estar a 800 mm de altura del nivel del piso terminado.

3.2.- Características generales

3.2.1.- El piso debe ser de material antideslizante.

3.2.2.- Las esquinas del mobiliario deben ser redondeadas.

3.2.3.- Se recomienda el uso de detectores de pérdida de gas, agua incendio, humos, etc.

3.2.4.- Todos los estantes y sistemas de almacenamiento deben estar entre 400 mm y 1400 mm de altura del nivel del piso terminado.

3.2.5.- Se recomienda el uso de estanterías con accesorios de rodamiento y las puertas corredizas.

3.2.6.- Fregadero

3.2.6.1.- El espacio inferior debe estar libre de obstáculos ya que la aproximación a este aparato es frontal.

3.2.6.2.- Debe tener mínimo una superficie de mesón lateral junto al aparato.

3.2.6.3.- Las instalaciones de agua caliente deben estar revestidas con materiales aislantes en zonas visibles.

SECCIÓN XXI: ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y MOVILIDAD REDUCIDA AL MEDIO FÍSICO, MOBILIARIO URBANO

1. OBJETO

1.1.- Esta norma establece los requisitos que el mobiliario urbano debe cumplir.

2. DEFINICIONES

2.1.- Para efectos de esta norma se adoptan las siguientes definiciones.

2.1.1.- Alcorque. Espacio de suelo natural que se respeta del piso duro al pie de las plantas para su riego, fertilización, mantenimiento, etc. Debe estar provisto de una rejilla o superficie que permita sus funciones y cumpla con el numeral 3.1.

2.1.2.- 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 el peatón de los riesgos de las vías de circulación vehicular.

2.1.3.- 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.

2.1.4.- Pulsador. Botón electromecánico que permite accionar el semáforo peatonal.

2.1.5.- Semáforo. Aparato óptico luminoso tricolor, por cuyo medio se dirige alternativamente el tránsito para detener o ponerlo en movimiento.

2.1.6.- Sistema acústico y de vibración. Constituye un conjunto de señales que permiten a las personas con deficiencia sensorial, identificar el momento en que el cruce es permitido o no.

2.1.7.- Semáforo peatonal. Es el aparato de uso público que debe cumplir con normas de accesibilidad, aunque su uso no sea exclusivo para este grupo de personas.

2.1.8.- Teléfono público. Es el aparato de uso público que debe cumplir con normas de accesibilidad, aunque su uso no sea exclusivo para este grupo de personas.

3. REQUISITOS

3.1.- Rejillas y tapas de registro.

3.1.1.- Las tapas de registro y rejillas deben ser alzadas 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.

3.1.2.- El espaciamiento libre entre los elementos que conforman las rejillas no debe ser mayor a 11 mm.

3.1.3.- La rejilla y tapa de registro respecto al espacio en donde se inserta debe admitir una holgadura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos y en ningún caso esta será mayor a 11 mm.

3.1.4.- La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

3.2.- Bandas de equipamiento

3.2.1.- Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2243.

3.2.2.- Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a estas al lado exterior de la circulación peatonal.

3.2.3.- El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 600 mm.

3.3.- Árboles

3.3.1.- 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.

3.3.2.- El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2200 mm medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

3.3.3.- 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 900 mm medido desde el borde de su alcorque o jardinera.

3.4.- Jardineras

3.4.1.- 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 900 mm hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal.

3.4.2.- El ancho mínimo entre dos jardineras es de 900 mm.

3.4.3.- La vegetación de las jardineras ubicas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje por fuera del perímetro de la misma.

3.4.4.- En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2200 mm de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

3.5.- Cabina telefónica

3.5.1.- Dimensiones. El interior libre de las cabinas debe ser de 900 mm de ancho por 1300 mm de largo y 2050 mm de altura.

3.5.2.- Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando deben estar a 800 mm de altura y deben ser accionables con una sola mano.

3.5.3.- La cabina debe estar provista de un asiento abatible de 400 mm x 400 mm.

3.5.4.- La puerta debe estar provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2309.

3.7.- Basureros públicos

3.7.1.- Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal.

3.7.2.- Si el basurero tiene la abertura en la parte superior esta debe estar a una altura máxima de 800 mm sobre el piso terminado.

3.7.3.- Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 800 mm y 1200 mm.

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

3.8.- Bancas

3.8.1.- Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacio que no obstaculicen la circulación peatonal.

3.8.2.- Deben estar sobre el piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad.

3.8.3.- Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1200 mm de ancho por lo menos en uno de sus costados.

3.8.4.- El asiento debe estar máximo a 450 mm de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica.

3.9.- Semáforos

3.9.1.- Requisitos específicos

3.9.1.1.- El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 600 mm del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 900 mm. Si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2400 mm del nivel de la acera.

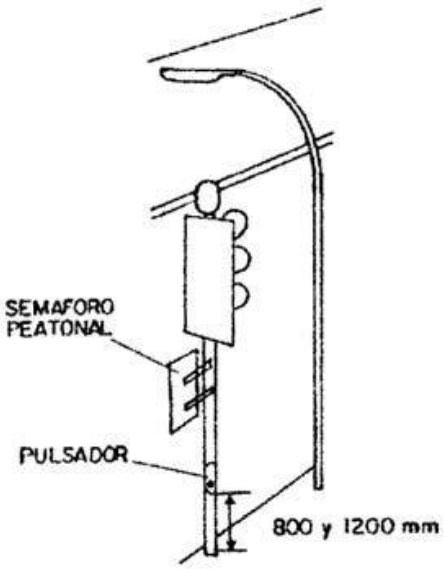
3.9.1.2.- Los soportes verticales de los semáforos deben tener los cantos redondeados.

3.9.1.3.- 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.

3.9.1.4.- 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.

3.9.1.5.- En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 800 mm y 1200 mm desde el nivel del piso terminado, (Ver figura 5).

FIGURA 5.



3.9.1.6.- El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 100 mm.

3.9.1.7.- El pulsador debe tener las siguientes dimensiones.

- - botón entre 20 mm y 55 mm de diámetro.

3.9.2. Requisitos Generales.

3.9.2.1.- Los semáforos peatonales deben estar equipados con señales acústicas y vibratorias homologadas por la autoridad correspondiente que sirva de guía a la persona con deficiencia sensorial.

3.9.2.2.- El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.

3.9.2.3.- 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.

3.9.2.4.- 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.

Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

ML/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.