



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83



Propuesta de Ordenanza que regula el uso y gestión del suelo para el Ordenamiento Territorial del canton Atacames.

PROGRAMA DE FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL PARA LA RECONSTRUCCION DE LA CAPACIDAD OPERATIVA BASICA DE LOS GAD - PEIRGAD



Contenido

INDICE.....	2
1. CONSIDERANDOS LEGALES.....	4
2. TITULO I	
DISPOSICIONES GENERALES.....	7
2.1. CAPITULO I	
OBJETIVO, DEFINICIONES Y AMBITO DE APLICACIÓN.....	9
2.2. CAPITULO II	
CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	10
2.3. CAPÍTULO III	
ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA - TRATAMIENTO URBANÍSTICO	20
3. TITULO II	
RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO	
3.1 CAPÍTULO I	
DEL SUELO.....	24
4. TITULO III	
DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL	
4.1 CAPÍTULO I	
INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL DEL PUGS Y DE LOS INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.....	30
4.2 CAPITULO II	
NORMAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.	32
4.3 CAPITULO III	
NORMAS URBANÍSTICAS.....	104
4.4 CAPITULO IV	
NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA.....	117
4.5 CAPITULO V	
NORMAS DE ARQUITECTURA POR TIPO DE EDIFICACIÓN.....	156
5. TITULO IV	
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	
5.1 CAPITULO I	
GESTIÓN INSTITUCIONAL E INTERVENCIONES ADMINISTRATIVAS DE LA COMPETENCIA, CONFORME LA ESTRUCTURA ORGÁNICA FUNCIONAL POR PROCESOS, PARA LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIFICOS.	203
5.2 CAPÍTULO II	
INSTRUMENTOS DE INFORMACION PARA LA HABILITACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION.....	205
CAPÍTULO III	
INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.....	206
6. TITULO V	
USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO	
CAPITULO I	
NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACION POR USOS	209
CAPITULO II	



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

CLASIFICACION DEL SUELO POR USOS	210
CAPITULO III	
USO PRIORITARIO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO PARA PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL O REUBICACIÓN EMERGENTE DE ASENTAMIENTOS DE HECHO UBICADOS EN ÁREAS DE RIESGO NO MITIGABLE.	219
7. TÍTULO VI	
DEL DESARROLLO URBANÍSTICO	
CAPÍTULO I	
DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO.....	222
CAPITULO II	
ESTIPULACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO.....	225
CAPÍTULO III	
DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.....	233
CAPITULO IV	
NORMAS DE EDIFICACIÓN.....	234
CAPITULO V	
DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	250
CAPÍTULO VI	
DE LA COMISION TECNICA.....	261
8. TITULO VII	
CAPÍTULO I	
DISPOSICIONES ESPECIALES DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES	262
CAPÍTULO II	
PROHIBICIONES Y SANCIONES.....	280
CAPÍTULO III	
DISPOSICIONES VARIAS.....	286
9. TITULO VIII	
CAPÍTULO I	
PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS	304
CAPITULO II	
DEL AGUA	310
CAPITULO III	
DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS	312

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES**

**LCDO. BYRON APARICIO CHIRIBOGA
ALCALDE DEL CANTÓN**

**ORDENANZA QUE REGULA EL USO Y LA OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN
ATACAMES**

Que, de conformidad con el Artículo 241 de la Carta Magna, la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 264 de la Constitución de la República dispone que es competencia de los gobiernos municipales: "1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. - 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en el Artículo 55 que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal, entre otros, formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial de manera articulada con la planificación de los otros niveles de gobierno y actores de la sociedad, con el fin de regular el uso y ocupación del suelo urbano y rural; así como también ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo del cantón, a la vez que debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; , en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad, el respeto a la diversidad; y en concordancia con las disposiciones del Artículo 67 del mismo cuerpo legal;

Que, es necesario regular el uso del suelo urbano y rural de acuerdo a las categorías de ordenamiento territorial del cantón, en el marco de la gestión de riesgos y servicios de prevención, protección, socorro ante los riesgos eventos naturales y antrópicos.

Que es necesario regular el tratamiento urbanístico del suelo urbano para planificar, construir y mantener la vialidad urbana; prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos y actividades de saneamiento ambiental que se constituyen en los sistemas públicos de soporte cuya capacidad de utilización máxima es condición para la determinación del aprovechamiento del suelo.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

La regulación y el tratamiento urbanístico para el suelo urbano de protección para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines;

La regulación y el tratamiento del suelo rural de extracción para autorizar y controlar la explotación de materiales áridos y pétreos, que se encuentren en los lechos de los ríos, lagos, playas de mar y canteras; m) Gestionar los servicios de prevención, protección, socorro y extinción de incendios; y,

Que, el artículo 41 y siguientes del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, determina la necesidad de que los gobiernos autónomos descentralizados tengan sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del suelo en su Artículo 1 dispone que es objeto de esa Ley especial "fijar los principios y reglas generales que rigen el ejercicio de las competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo urbano y rural..."

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

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

Que el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (2015) vigente, promueve la visión cantonal para el año 2022 que Atacames será una Potencia Turística, con un territorio ordenado, equilibrado y equitativo, que mejore la relación urbano-rural acogedora, segura, armónica con el ambiente e identidad cultural, planificado y productivo, con su patrimonio natural y cultural respetado, con un tejido social articulado y participativo que construye el buen vivir con una institucionalidad sólida, eficiente, democrática e incluyente"

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, en cumplimiento de su nueva política de Ordenamiento Urbano Territorial, viene implementando innovadoras normativas que incentiven y regulen el desarrollo armónico y funcional de la ocupación del suelo del cantón Atacames y la faja del Margen Costero del Cantón Atacames:

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, en la actualidad cuenta con un instrumento legal estructurado que regule los procesos de aplicación de una Ordenanza, del uso de suelo, en lo relacionado a la construcción de edificaciones en el cantón Atacames y su faja del margen costero.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Que el acelerado crecimiento turístico y poblacional de la ciudad y el cantón Atacames determina la necesidad de planificar y regular el ordenamiento territorial del corredor comercial y/o de servicios turísticos del cantón y su faja del margen costero, estableciendo los mecanismos jurídicos y técnicos que promueva la ejecución de edificaciones en altura que permitan el ordenado crecimiento urbanístico del sector.

Que es necesaria la intervención para la aplicación de una nueva zonificación de las áreas afectadas con edificaciones de baja y gran altura. Por lo que la municipalidad debe regular el uso del suelo dirigido a este tipo de edificaciones.

Que es obligación de la Municipalidad, por intermedio de la Dirección de Planificación, actualizar el instrumento técnico legal para regular el uso del suelo. Para la ejecución de obras nuevas tomando como referencia las edificaciones existentes en las diferentes zonas con la finalidad de mantener el estándar urbanístico, de habitabilidad y confort que hasta el momento ha sido característico del desarrollo comercial y turístico.

Esta Ordenanza reglamentaría establece el uso y desarrollo de los terrenos, tipo de construcciones permitida, densidades, áreas libres, retiros, estacionamientos de vehículos, garajes y otros que regula el uso y ocupación del suelo en el cantón Atacames.

En ejercicio de la atribución que le confiere el artículo 240 e inciso final del artículo 264 de la Constitución de la República, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 57, letra a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

ORDENANZA QUE REGULA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN ATACAMES Y LA FAJA DEL MARGEN COSTERO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES:

Art. 1 La ordenanza para el Ordenamiento Territorial del cantón Atacames es un instrumento legal, técnico complementario al PD y OT, específico que permite normar el uso y la ocupación del suelo en general y el uso de las playas del margen costero en particular; mediante una adecuada zonificación que asegure un aprovechamiento responsable y sostenible de los recursos naturales, garantice el derecho de la ciudadanía al uso y disfrute del mar, de la faja costera, de su rivera, del resto de dominio público marítimo, del suelo urbano y del suelo rural.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Art. 2 Este instrumento está orientado a satisfacer las necesidades de la población urbana y rural del Cantón, y en todo lo que no se oponga a esta Ordenanza, le es aplicable lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Municipal y a la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo.

Art. 3 Absolución de consultas y aclaraciones. - La Dirección de Planificación Municipal, absolverá y aclarará las consultas de la aplicación de los instrumentos de planificación y regulaciones del suelo contenidas en la presente ordenanza y en el Plan de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.

Art. 4 Irretroactividad de la presente Ordenanza. - La presente normativa rige para lo venidero, no tienen efecto retroactivo, por tanto:

Las habilitaciones del suelo otorgadas al amparo de una ley anterior, mantendrán su vigencia por el plazo que fueron otorgadas, siempre que cuenten con las garantías vigentes; cuando la norma posterior incrementa la dimensión del lote mínimo establecido en la zonificación aprobada. Se aplicará la norma más favorable al administrado, sin quebrantar derechos subjetivos.

Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o que se sometieron al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la presente ordenanza, y que se encuentren vigentes no perderán su valor cuando la nueva normativa disminuya los parámetros de edificabilidad autorizada. Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la presente ordenanza no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

Art. 5 Casos no previstos. - Los casos no previstos en la presente ordenanza, serán resueltos por el Consejo Municipal de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre, el Consejo Cantonal de Planificación y Ordenamiento Territorial, la Procuraduría Síndica Municipal, y el interesado, previo al informe técnico respectivo elaborado por la Dirección de Planificación, que será puesto en conocimiento del Consejo Municipal.

CAPITULO I

OBJETIVO, DEFINICIONES Y AMBITO DE APLICACIÓN

Art. 6 Objetivo General.- Regular el uso y ocupación del suelo, el tratamiento urbanístico la normativas para la edificación; estableciendo de manera privativa, el uso, ocupación, habilitación, transformación, edificación y control, en el territorio urbano y rural; coherente al rol y función atribuida por el uso, actividades y características particulares del territorio, en especial atención los ecosistemas naturales, ambientales, productivos, patrimoniales culturales, de bienes y servicios a ser protegidos y conservados.

Art. 7 Objetivos Específicos. - Controlar bajo normas de zonificación el uso del suelo:

SECRETARIA GENERAL GADMA

- a. El desequilibrio territorial urbano de las edificaciones que se implanten a lo largo de la faja costera, tomando como referencia las edificaciones existentes.
- b. Hacer frente al crecimiento de edificaciones en altura en las zonas urbanas y rurales de expansión urbana y en la faja costera del Cantón Atacames.

Art. 8 Definiciones. - La presente ordenanza junto con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PD y OT y el Plan de Uso y Gestión del Suelo son instrumentos de la planificación territorial que definirán los estándares, parámetros, regulaciones y normas para el uso, ocupación, edificación y habilitación del suelo en el territorio clasificado en:

- a. Las zonas urbanas, como suelo urbano consolidado, urbano no consolidado y urbano de protección;
- b. Las zonas rurales, como son suelo rural de expansión urbana, rural de protección, rural de producción agrícola, ganadera y rural de extracción, definidas según las categorías de ordenamiento territorial y
- c. Las sub zonas de amortiguamiento, que delimitarán el cambio de uso de suelo en las parroquias urbanas y rurales del cantón Atacames.

Art. 9 Aplicación e Interpretación de Normas.- La administración municipal no podrá negar atención a un trámite aduciendo duda u oscuridad en la aplicación de las normas de la presente ordenanza y otras concordantes de la materia. Su aplicación será bajo el principio de:

- (i) Priorización en los casos de contradicción con otras normas, aplicando el interés social antes que el particular, sin quebrantar derechos subjetivos;
- (ii) Las normas que restringen derechos o establecen excepciones no se aplicarán por analogía;
- (iii) Prevalecerá el orden jerárquico de las normas.
- (iv) Le corresponderá al Concejo Municipal explicar o interpretar el contenido de estas normas, previo informe de la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial y Edificaciones.

Art. 10 Ámbito de aplicación. - Las disposiciones y lo expresado en esta Ordenanza se aplicarán dentro y fuera de los límites de las zonas urbanas, rurales de expansión urbana y de la faja Costera del Cantón Atacames, publicada en el Registro Oficial Nro. ----- de fecha... de ---; que define la circunscripción de cada Parroquia Rural con las zonas urbanas, zonas rurales de expansión urbana y las zonas de amortiguamiento.

De acuerdo a los planos de zonificación que contemplan las categorías de ordenamiento territorial, tiene como finalidad la racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, ejercer el control sobre el mismo con competencia exclusiva sobre las construcciones o edificaciones de altura, destino y sus condiciones.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**



ORD. 2019-09-05 # 83

CAPITULO II

CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art.11 Categorías de Ordenamiento Territorial. - Son las zonas identificadas en el territorio con varios criterios y parámetros de base que sirven para definir los usos del territorio, la forma que pueden desarrollar las actividades humanas y garantizar la conservación y explotación sostenible y sustentable de los recursos del territorio que para el caso del Cantón ATACAMES son las siguientes zonas

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Tabla 1: Categorías de Ordenamiento Territorial

CATEGORÍA GENERAL	CATEGORÍA ESPECÍFICA	NORMATIVA	COT	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
Suelo rural con vocación forestal	Suelo rural de protección con tendencia de cambio de uso.	Ley Forestal Patrimonio Forestal, Bosques, Manglares, Conservación de Suelos y Vida Silvestre. Legislación ambiental y agraria.	Suelo rural con vocación forestal de protección y producción con zonas de amortiguamiento	Tratamiento de recuperación.
		Ley de Gestión Ambiental, Políticas ambientales Municipio Atacames. Registro Oficial 77 30-nov-2009, Evaluación de impacto ambiental Cantón Atacames. Ordenanza Vigente Registro Oficial 75 26-nov-2009; Parques Nacionales, Faja Costera con Planes de Manejo Ambiental		Tratamiento de conservación. Tratamiento de mitigación.
Área rural de producción	Agrícola de marcadas limitaciones	Código orgánico de la producción, Producción sustentable. Zonas especiales de desarrollo económico ZEDE; producción, transformación matriz productiva, proyectos estratégicos. Generación eléctrica, refinerías, embalses, control de inundaciones. Formas de tenencia de la tierra, minifundio y latifundio. Tierras del estado, por expropiar, adjudicadas.	Zona rural de producción agrícola sustentable limitada con zonas de amortiguamiento. Zonas productivas y no productivas; de distribución, Comercialización, intercambio, consumo y zonas deprimidas.	Tratamiento de Promoción productiva.
Área pecuaria y pesquera	Productores con limitadas capacidades para la gestión productiva, asociatividad, comercialización, agregación de valor y uso de tecnología.	Ley de desarrollo agrario control de desarrollo productivo y de fines de ocupación de la tierra, procesos de adjudicación. Tributo a tierras rurales no productivas y no cumplen función social.	Zona rural de producción pecuaria,	
		Ley de equidad tributaria; Tributo a tierras rurales no productivas y no cumplen función social. Inventario de tierras productivas que superan la superficie base, el excedente es la base imponible del tributo.	Zona rural de producción pesquera para asociatividad, comercialización, agregación de valor y uso de tecnología.	
Área de recreación y turismo	Limitada ocupación de la capacidad hotelera instalada.	Ley orgánica de turismo. - Zonas de turismo Ordenanza que exige toda actividad económica de infraestructura turística y habitacional del Cantón Atacames tratamiento técnico de las descargas de sus aguas residuales. Registro Oficial 272 12-feb-2004	Área de recreación y turismo con capacidad hotelera instalada ocupada.	Tratamiento de sostenimiento.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

	Limitada ocupación y capacidad hotelera instalada.	Ordenanza tasa para la licencia anual de funcionamiento de los establecimientos turísticos del Cantón Atacames. Vigente Registro Oficial 637 09-ago-2002 Ordenanza Regulación y normativa turística en el Cantón Atacames. Vigente Registro Oficial 422 28-sep-2001	Categorización zonas de turismo: natural, ecológica, demográfica, urbanística, sociocultural, geoestratégicas, valor histórico.	
Área urbana Área rural de expansión urbana	Áreas de regeneración y mejoras con limitaciones para articularse al PNBV	PNBV-ETN-INPC	Áreas de regeneración y mejoras para la comercialización y gastronomía articuladas al PNBV	Tratamiento de renovación.
	Servicios municipales con mediana limitación en su prestación.	Ley de economía popular y solidaria	Área urbana con mediana limitación en prestación de servicios municipales.	Tratamiento de consolidación.
	Altos índices de asentamientos irregulares	Plan Regulador Urbano parcial del Cantón Atacames. Vigente Registro Oficial 259 17-feb1998. Ordenanza Delimitación de las zonas urbanas del Cantón Atacames. Vigente Acuerdo Ministerial 26 Registro Oficial 6 19feb-1997	Área urbana con altos índices de asentamientos irregulares	Tratamiento o de mejoramiento integral.
	Insuficiente servicio de atención a grupos prioritarios.	Ordenanza de conformación y funcionamiento del sistema nacional descentralizado de protección integral a la niñez y adolescencia del cantón del cantón Atacames. Vigente Registro Oficial 27 16-sep-2009	Área urbana con insuficiente atención a grupos prioritarios.	
	Organizaciones de base territorial incipientes con limitaciones para el ejercicio ciudadano.	Ley Orgánicas de Participación Ciudadana; organización social territorial: Consejos locales de planificación unidades territoriales de organización social: barrios, recintos, parroquias urbanas, centros poblados, formas de participación ciudadana: Silla vacía y presupuestos participativos.	Área urbana y rural con organizaciones de base territoriales de base con limitación en el ejerciendo ciudadanía.	
	Ligeras limitaciones de acceso a las TICS	Control de contaminación ambiental causada por el ruido en el Cantón Atacames. Vigente Orden Registro Oficial 272 12-feb-2004	Área urbana con limitaciones de acceso a las TICS	Tratamiento de desarrollo.
	Infraestructura vial con medianas limitaciones para el acceso y la movilidad del transporte, carga, mercancía y personas.	Plan Regulador Urbano Parcial que permita establecer la red de circulación y vías de comunicación del sector playa de Atacames, del Cantón Atacames. Vigente Ordenanza Municipal Registro Oficial 830 27-nov-1995	Área urbana con mediana limitación para infraestructura vial, acceso y movilidad del transporte, carga, mercancía y personas.	

	Ligeras limitaciones en el sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.	SECRETARIA GENERAL GADMA Ordenanza de Ornato y fábrica en el Cantón Atacames. Vigente Registro Oficial 993 22-jul1996	Área urbana con ligeras limitaciones del sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.	ORD. 2019-09-05 # 83
	Ligeras limitaciones en recolección de desechos sólidos.	Ordenanza Sistema tarifario del servicio de recolección y disposición final de desechos sólidos del Vigente Registro Oficial 600 19-jun2002- año 2002, en el Cantón Atacames. Ordenanza sanciona a las personas que arrojen desechos sólidos en portales, aceras, calles y playas en horas no establecidas Cantón Atacames.	Área urbana y rural con ligereas limitaciones en la recolección de desechos sólidos.	
	Área urbana de protección quebradas y ríos y espacios verdes			Tratamiento de conservación.

11.1 Zona exclusiva con vocación forestal, para conservación de bienes y servicios ambientales:

- Se refieren a las áreas con cobertura vegetal nativa (Bosque nativo y vegetación arbustiva) que no se encuentran bajo el régimen de protección del PANE y por lo tanto poseen un mayor grado de vulnerabilidad frente a la intervención de la población y el desarrollo de actividades productivas.
- Las áreas que forman parte del patrimonio de áreas naturales del Estado 4.100 hectáreas (41 Km²) de la Reserva Ecológica Mache Chindul, que alberga ecosistemas de alto valor ambiental.
- El uso del suelo en esta categoría está orientado hacia actividades ecoturísticas y de conservación. En los dos casos se consideran como suelo rural de protección que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

11.2. Clasificación del uso protección ecológica. - Corresponde a las siguientes categorías de manejo:

- Áreas de Conservación;
- Áreas de Intervención Especial y Recuperación; y,
- Áreas de Patrimonio Natural del Estado (PANE) - Bosques y Vegetación Protectora.

La categorización de los equipamientos y la clasificación de Uso Protección natural y patrimonial, deberá contar con las variables uso, simbología, tipología y actividades y condiciones de implantación del Uso Protección natural y patrimonial:

Para esta categoría de ordenamiento se plantea un uso enfocado en el aprovechamiento sostenible de recursos forestales combinado con proyectos de restauración ecológica y reforestación.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

11.3 Uso de suelo rural de Protección Natural y Patrimonial arqueológico cultural y natural. -

Corresponde a las áreas naturales protegidas y las pertenecientes al patrimonio natural y cultural de la jurisdicción de la presente ordenanza, que regula el PUGS y aquellas áreas que forman parte del Sistema Nacional de Áreas Protegidas y Patrimoniales naturales y culturales. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo establecidas en el ordenamiento jurídico ambiental, en materia de prevención y control del Medio Ambiente.

El objetivo estratégico estructurante es recuperar la biodiversidad faunística y florística del cantón. Y las Políticas para este objetivo son las siguientes:

- a. Proteger las áreas con vocación forestal para crear cordones naturales de protección b.

Recuperar áreas naturales.

La meta propuesta para medir su cumplimiento es aumentar la tasa de reforestación en un 2% anual hasta el 2019 con especies nativas en suelos con vocación forestal.

11.4 El área de intervención y de actuación urbanística es:

- a) Tratamiento de recuperación.
- b) Tratamiento de conservación.
- c) Tratamiento de mitigación.

11.5 Zona de amortiguamiento para el avance de la frontera agropecuaria:

Esta categoría de ordenamiento se refiere a la necesidad que tiene el territorio de establecer zonas comprendidas entre el límite de las zonas naturales de protección ecológica de conservación y el límite de intervención antrópica dentro de las mismas. La delimitación de esta categoría tiene como propósito el regular el uso agropecuario, el uso para pastoreo y promover usos con menor impacto como el uso forestal.

11.6 Zona de protección hídrica. -

Dentro del suelo urbano y rural de protección se encuentran la Categorías de Ordenamiento Territorial Zona de protección hídrica conformada por las fuentes de agua, quebradas, ríos que son parte de la cuenca hidrográfica que desemboca en el mar, dentro de este capítulo se normará el uso y ocupación de las zonas inundables (Vegas), la edificabilidad o no en estas zonas, que son utilizadas para siembra de ciclo corto son consideradas únicamente para el uso como suelo rural de producción agrícola.

esta categoría de ordenamiento corresponde a la protección de los cuerpos y fuentes de agua bajo la delimitación de zonas de protección hídrica. Siendo la contaminación de las cuencas hidrográficas uno de los problemas que se debe solucionar, la finalidad de esta zona de protección hídrica es la preservación del estado del dominio hídrico público fluvial y marítimo; y es la prevención del deterioro de los

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ecosistemas asociados contribuyendo a su mejora de las corrientes protegiendo y regulando la función de los terrenos colindantes con los cauces en la laminación de caudales y la carga sólida transportada.

Para la regulación en las áreas con vocación forestal con zonas de amortiguamiento en los cambios de uso con el área de protección se considerarán las normas establecidas por le entidad rectora de manejo de Recursos hídricos y el Ministerio de Ambiente.

11.7 Zona de transición ecológica para regulación de uso agropecuario y forestal:

Es el área donde la cobertura vegetal requiere ser restituida debido a la susceptibilidad física del suelo. Los usos permitidos consisten en actividades de restauración ecológica y amortiguamiento entre usos productivos (ganadero con buenas prácticas de manejo y forestal) y conservación.

11.8 Zona de preferencia para la producción pecuaria ganadera:

Se refiere a las áreas que presentan una vocación para el aprovechamiento pecuario, con la delimitación de esta categoría se pretende potencializar la actividad ganadera existente y desarrollarla de manera progresiva. Esta categoría no implica un uso exclusivo, sino que permite otros usos siempre y cuando sean compatibles con la vocación de la tierra y no perjudiquen el potencial ganadero. En estas zonas se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

11.9 Zona de preferencia para la producción agrícola:

Consiste en la delimitación de áreas que de acuerdo a la capacidad de uso de la tierra presentan una vocación agrícola. En estas áreas se pretende potencializar la actividad agrícola existente y desarrollarla de manera progresiva. Esta categoría no implica un uso exclusivo, sino que permite otros usos siempre y cuando sean compatibles con la vocación de la tierra y no perjudiquen el potencial agrícola. En estas zonas se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o mitigación.

11.10 Zona de preferencia para la producción pesquera y acuicultura. -

Son áreas que de acuerdo a la capacidad de uso del suelo tiene una vocación para la producción pesquera y acuicultura. En estas áreas se pretende potencializar la actividad pesquera y camaronera para desarrollarla de manera sustentable. Esta categoría implica un uso exclusivo, se permite otros usos, siempre y cuando sean compatibles con la vocación del suelo siempre que no perjudiquen su potencial ni afecten otras áreas, con su debido tratamiento. En estas zonas se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación y mitigación.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

11.11 Zona de recreación y turismo. -

Es el área que actualmente se encuentra ocupada por la capacidad hotelera instalada, por lo que la propuesta está enfocada a desarrollar un área de recreación y turismo con mayor capacidad hotelera instalada conforme a las normas establecidas en la Ley Orgánica de Turismo y comprende las siguientes subcategorías:

Zonas de turismo: natural, ecológica, demográfica, urbanística, sociocultural, geoestratégicas y valor histórico;

La regulación de esta actividad económica, de su infraestructura turística y habitacional del cantón Atacames, del uso de las playas, y el tratamiento técnico de las descargas de sus aguas residuales, se encuentra en la Ordenanza publicada en el Registro Oficial 272 12-feb-2004.

11.12 Zona de regeneración y mejoras. -

Existen áreas con muchas limitaciones para articularse al PNBV y están ubicadas en las zonas de comercialización y gastronomía del suelo urbano.

11.13 Zona poblada exclusiva para el desarrollo humano. -

Se refiere a las áreas definidas como zonas de aglomeración de las cabeceras parroquiales, es decir, corresponden a las áreas consolidadas donde se concentra la mayoría de la población rural. Esta categoría representa al espacio territorial con mayor densidad poblacional y su uso responde exclusivamente para el desarrollo de la población y su concentración debido a la disponibilidad de servicios, equipamiento e infraestructura. Estas zonas en suelo rural tendrán tratamiento de conservación, sostenimiento o renovación. Y para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo”.

Se categoriza en las siguientes sub zonas urbanas:

Área Urbana de alto índice de asentamientos irregulares.

Área urbana con limitación a servicios de conectividad, Área

Urbana con mediana atención de servicios municipales y Área

Urbana con atención a grupos prioritarios.

Área urbana con ligeras limitaciones del sistema de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales. Área

urbana y rural con organizaciones de base territoriales de base con limitación en el ejerciendo ciudadanía.

Área urbana y rural con ligereas limitaciones en la recolección de desechos sólidos.

11.14 Zona de expansión poblacional. - Esta categoría de ordenamiento corresponde a las áreas donde se ubican asentamientos humanos en proceso de consolidación que se ubican principalmente alrededor de las vías de acceso y rodeando los centros poblados rurales, lo que ha generado conurbaciones y expansión de la población, la misma que debe ser regulada mediante el establecimiento de características

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

de organización territorial como el tamaño mínimo de predio y proyección vial. El tratamiento urbanístico a aplicarse será de desarrollo o consolidación.

11.15 Zona Urbana de protección. -

Esta categoría corresponde a las zonas delimitadas como áreas de ríos y quebradas. Así como áreas cuyo valor ancestral y cultural esté registrado en el INPC, para conservar y transmitir los conocimientos, costumbre y valores del pueblo ancestral ATACAMES.

11.16 Zona de producción minera. -

Esta categoría de ordenamiento territorial le corresponde al suelo rural para aprovechamiento extractivo, es decir la delimitación de las concesiones mineras y su emplazamiento. Se establecerán mecanismos de control y regulación de la explotación de materiales áridos y pétreos a fin de mejorar la productividad y controlar o mitigar el impacto ambiental que esta actividad causa sobre el territorio, con la actualización de la ordenanza que regule específicamente esta zona.

11.17 Zona del sistema vial y transporte. -

Zonas con limitaciones de mediana infraestructura, vial, acceso y movilidad de transporte: El artículo 4 del Reglamento a la Ley de Caminos establece el derecho de vía, que consiste en la facultad de ocupar, en cualquier tiempo, el terreno necesario para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos.

1. Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior de la zona o su entorno, y al previsto en la planificación vial cantonal y nacional. Su construcción será realizada por el promotor, sujetándose a las afectaciones previstas en el PD y OT y demás instrumentos de planificación cantonal y nacional; a las especificaciones mínimas de vías establecidas en la presente ordenanza; y, de conformidad a la política de movilidad sustentable, debiendo enlazarse con la red vial provincial y nacional.

- a) Las redes viales cantonales y parroquiales tendrán diferentes derechos de vía conforme su categoría, de acuerdo a lo definido en el PUGS y esta ordenanza. Las zonas que coexisten con la vía principal inter cantonal de manera general, aplicarán un derecho de vía de 25 m. para los cerramientos y de 30 metros para el tramo de la salida y entrada a la ciudad de Atacames y en zonas urbanas y rurales no consolidadas. En consecuencia, se permite construir cerramientos a partir de los 25 metros contados desde el centro de la vía, y edificar viviendas al margen de los 30 metros desde el eje de la carretera hacia cada uno de los lados, cuando se trata de la red primaria vial nacional.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

- b) En las zonas urbanas y rurales de expansión urbana, consolidadas en más de un 70 %, se autorizará las nuevas edificaciones que consideren un retiro frente a la vía indicada de 5 metros, debiendo acoger para su uso y ocupación a los mecanismos de seguridad como vallas de seguridad conforme a los reglamentos de seguridad dictadas por el ente rector nacional para este tipo de vías; así como también los acuerdos institucionales resultantes del consenso entre el ente rector y la municipalidad en materia de excepciones en el uso y ocupación de los espacios que le corresponden al derecho de vía.
- c) El sistema vial se sujetará a las especificaciones técnicas contenidas en el ordenamiento jurídico nacional, municipal y a la política de movilidad sustentable del Cantón ATACAMES.
- d) Las unidades municipales responsables de la planificación territorial y vivienda, conjuntamente con la unidad de movilidad y tránsito, diseñarán de manera conjunta el Plan Vial con todas las vías locales, peatonales, escalinatas y las vías empatadas con las redes viales rurales del cantón, definición de la estructura vial principal en la circunscripción de los centros poblados urbanos y rurales, que estará enlazada con la estructura vial del Cantón ATACAMES y los retiros de construcción para cada tipología vial; que serán especificados en el Informe de Regulación Territorial. Este Plan será enviado para conocimiento de la Comisión Técnica de Ordenamiento Territorial y Construcciones, previa la aprobación del Concejo Municipal.
- Los centros poblados urbanos y rurales se encuentran dentro de la Categoría de Ordenamiento Territorial que delimita el Sistema vial y de transporte, conforme a lo dispuesto en la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, las vías de circulación terrestre son bienes nacionales de uso público, garantizarán el tránsito nacional e internacional de peatones y de vehículos motorizados y no motorizados, así mismo la libre movilidad de las personas, vehículos y bienes, bajo normas y condiciones de seguridad vial.
- f) Se prohíbe la constitución de Urbanizaciones en predios que colinden con la red vial estatal, regional o provincial, sin la previa autorización del nivel de gobierno responsable de las vías de conformidad con la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y en los centros poblados urbanos y rurales, en los sitios donde cruce una vía Estatal.
- g) En las urbanizaciones se preverá estacionamientos vehiculares susceptibles de ser cerrados para su seguridad e independientes a la circulación general. Toda vía vehicular sin continuidad tendrá un área de retorno con $R = 5.50$ m. Mín. en la calzada.
- h) Cuando la subdivisión o urbanización límite con un río o quebrada, previo análisis de la conveniencia para el sector, la Municipalidad determinará la previsión de una vía a lo largo de la ribera. En el PD y OT, constará además el respectivo mapa de vías con sus áreas de afectación dentro de las Centros Poblados Urbanos y Rurales de las parroquias rurales.

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

2 Elementos del sistema vial. - Las vías en función del sistema al que pertenecen y sus características, están constituidas por los siguientes elementos: calzadas y carriles, aceras, parterres, vegetación y elementos adicionales, curvas o elementos que faciliten el retorno, derechos de vía, áreas de protección especial, facilidades de tránsito y cruces peatonales. Las especificaciones de estos elementos se encuentran previstas en las normas de Arquitectura del Cantón ATACAMES, las especificaciones viales básicas, funcionales y técnicas de las vías urbanas, las cuales se mantienen:

a. **Acera:** Para tráfico peatonal, mínimo de 1.50 m y 2 m para vías vehiculares.

b. **Ancho de carril:** Para un sentido mínimo de 4.00 m. y para doble vía 3.50 m cada una. El ancho de la vía deberá ser de acuerdo a la función, flujo previsto y extensión, partiendo para doble vía desde 9m, 10m, 12m y 16 m; con aceras mínimo de 1.50 m.

Para el caso de una sola vía (semipeatonal) funcionalmente justificada, se podrá plantear el ancho de 7.00 m. Y máximo 80.00 metros de largo. Calzada 4 de metros y aceras de 1.50 m.

c. **Parterre:** Mínimo de 1.00 m.

d. **Radio de Ochava:** Se considerarán los siguientes radios mínimos: entre calles < de 10 m., radio = 3 m.; entre calles > de 10 m. radio = 5 m.; avenidas radio = 10 m.

e. **Derecho de vías.** - Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción de vías, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse al ordenamiento jurídico nacional, a las disposiciones emitidas por el órgano rector sectorial del gobierno nacional, a los estudios y recomendaciones viales de la unidad técnica municipal competente. En el PUGS, se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías del cantón, en cumplimiento de la Ley de Caminos, su Reglamento y los Acuerdos Ministeriales del Ministerio de Transporte y Obras Públicas.

3. Tipos de vías. - Se consideran las siguientes categorías de vías:

a. **Corredores Arteriales:** Las que conforman el sistema de enlace entre las vías expresas y las vías colectoras, sirven a sectores suburbanos y urbanos distantes, en el caso de ATACAMES.

b. **Vías Colectoras:** Sirven de enlace entre las vías arteriales y locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas que conforman la ciudad, deben ubicarse a distancias no menores a 150 m con respecto a las vías de jerarquía superior, en el caso de ATACAMES. Estas vías hacen de enlace a las vías locales con las arteriales.

c. **Vías Locales:** Conforman el sistema vial menor, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes. Dentro de esta clasificación se encuentran las vías vehiculares, peatonales y ciclovías.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- d. **Vías Peatonales:** Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal y por vehículos locales que circulen a baja velocidad con determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía. No podrá ser menor de 6m de ancho para una longitud de hasta 60 m.
- e. **Caminos vecinales.** - En áreas agrícolas, con mínima frecuencia carrozable se aceptarán vías con un ancho desde 6.00 m. en adelante, dependiendo de su función e importancia para el sector.
- f. **Ciclo vías:** Están destinadas al tránsito de bicicletas y conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

4. Del área de influencia de la carretera principal. - Para la zona de la vía E 20 se define una codificación de uso especial de Uso Condicionado con normas de seguridad vial, limitación de estacionamientos y la instalación de un sistema de barreras de seguridad vial calculadas a partir de la distancia de riesgo, medidas en función del número de carriles, TPDA, y la velocidad permitida que no supere los 90Km/hora para vehículos livianos y para los vehículos pesados no supere los 70Km/hora. Seguirán de manera general las siguientes disposiciones:

a) No se permitirá en áreas no consolidadas, la ocupación con ningún tipo de construcciones, en una distancia mínima de 25 metros para cerramiento y 30 metros para edificios considerando el eje de la calzada hasta la línea de fábrica. En los tramos izquierdo y derecho de la vía, Tonsupa Atacames, desde el sector de huertos familiares hasta Cocobamba, la acera tendrá un ámbito de cinco metros como máximo y cuatro como mínimo siempre y cuando no existan edificaciones que limiten o sean referentes que demarque la línea de fábrica histórica, en todo caso la planificación vial determinará el retiro máximo y mínimo en sectores afectados por la vivienda continua con aceras de 5 metros sin retiro.

5. Jerarquías y roles de los asentamientos humanos según ETN

El municipio elaborará la matriz de jerarquías de los centros poblados conforme lo establece la ETN para la normalización de las actividades conforme la zonificación de las zonas rurales y el lote mínimo establecido en el Acuerdo No. 029 Anexo técnico del reglamento que regula la Ley de Tierras y pueblos ancestrales.

6. Estacionamientos

Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en este Libro y en el Cuadro No. 3.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

CANTIDAD MINIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS				
USO	GENERAL	AREAS HISTORICAS	VISITANTES	CARGA DESCARGA
1. Uso residencial				
Vivienda menor a 65 m ² de área total	1 por cada 2 viviendas	1 por cada 8 viviendas *	1 por vivienda	
Vivienda mayor a 65 m ² hasta 131 m ² de área total	1 por cada vivienda	1 por cada 2 viviendas *	1 por vivienda	
Vivienda mayor a 131 m ² de área total	2 por cada vivienda	1 por cada 2 viviendas *	1 por vivienda	
2. Uso comercial y de servicios				
Centros de atención (CA)	1 por cada 10 asistentes			
Oficinas administrativas, oficinas administrativas generales y comerciales menores a 250 m ²	1 por cada 20 m ² hasta 100 m ² igual a 25 *	1 por cada 50 m ² hasta 100 m ² igual a 25 *	1 por cada 20 m ²	1 por 20 m ²
Comercio de menor escala hasta 500 m ²	1 por cada 25 m ²	1 por cada 20 m ²		10% del área construida en planta baja
Centros de Comercio de hasta 1000 m ²	1 por cada 30 m ²	1 por cada 25 m ²		10% del área construida en planta baja
Centros comerciales mayores a 1000 m ²	1 por cada 35 m ²	1 por cada 30 m ²		10% del área construida en planta baja
Almacenamiento	1 por cada 1 habitante	1 por cada 8 habitantes *		Dentro del predio
3. Equipamiento				
3.1. Servicios				
Educación Preescolar y Escolar Secundaria Superior	1 por cada aula 2 por cada aula 10 por cada aula	1 por cada 1000 m ² de construcción *		Dentro del predio Fuera del predio Dentro del predio
Cultura, recreación, deporte y recreación	1 por cada 25 asistentes	1 por cada 50 asientos *		Dentro del predio
Salud	1 por cada 1 cama (C)	1 por cada 10 camas *	1 por cada cama	Dentro del predio
4. Industrial y hoteles				
Industria II	1 por cada 100 m ² construcción			Dentro del predio
Industria III	1 por cada 200 m ² construcción			Dentro del predio
Industria IV	1 por cada 300 m ² construcción			Dentro del predio
Hoteles comerciales	1 por cada 100 m ² construcción			Dentro del predio

* Se comparan las unidades de construcción.
 ** Se comparan el volumen y el área por el potencial

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán estacionamientos para visitas.

Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía.
- Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% en dirección de la pendiente, con excepción de los lotes con pendientes positivas o negativas laterales en los que se permitirá realizar los cortes pertinentes en la acera para facilitar la accesibilidad, en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica.

- c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).
- d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.
- f) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales.
- g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la dirección de OOPP.
- h) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

CAPÍTULO III

ÁREAS DE INTERVENCIÓN Y ACTUACIÓN URBANÍSTICA - TRATAMIENTO URBANÍSTICO.

Art. 12 Asignaciones de zonificación para habilitación del suelo y edificaciones. - La asignación de la zonificación para habilitación del suelo y edificación son:

Para habilitación del suelo: el tamaño mínimo de lote, será expresado en metros cuadrados; el frente mínimo del lote será expresado en metros lineales; y, para la edificación: los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja ("COS PLANTA BAJA"); el coeficiente de ocupación del suelo total ("COS TOTAL"), expresados en porcentaje; la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales y niveles.

Toda habilitación del suelo se sujetará a las disposiciones establecidas en el Régimen del Suelo de la LOOTUGS.

Art. 13 Aplicación de la Zonificación. - La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por las zonas definidas en las COT y ejes viales, turísticos, mixtos (vivienda – comercio y servicios) y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En cada área la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.
- c) En áreas de suelo urbano en los ejes de uso mixto correspondientes a vías como, corredores arteriales, vías colectoras, dentro de estas las vías locales, caminos vecinales, y ciclo vías, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote.
- d) En zonas de uso residencial y zonas de uso mixto, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo (lote mínimo para el frente mínimo o definido por el polígono de zonificación); en caso de existir un área remanente o traslapada, esta podrá acogerse a la más favorable.
- e) En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales.

En caso de habilitación de suelo urbano con dos o más zonificaciones, este podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones con uso protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

Art. 14 Tipología de Formas de Ocupación para Edificación. - La presente Ordenanza sintetiza en 6 tipologías a la forma de ocupación del suelo, caracterizadas todas por la sigla U con la denominación de urbana; la siguiente letra determina la forma de ocupación correspondiente.

Con el fin de homologar la simbología, se presenta a continuación la forma de ocupación según la norma INEN, las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- a) Aislada: Mantendrá retiros a las colindancias; dos laterales y posterior, presentándose de dos características con retiro frontal (AR) y sin retiros frontal (AS).
- b) Pareada: Mantendrá retiros a las colindancias: presentándose con retiro frontal (PR), y sin retiro frontal (PS) un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales.
- c) Continua: Mantendrá retiros a las colindancias: presentándose con retiro frontal (CR) y sin retiro frontal (CS /Sobre línea de fábrica) y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales.

UA Edificación aislada con retiros en sus cuatro lados= AR



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- UI Edificación aislada sobre línea de fábrica con retiro posterior. =AS
UB Edificación adosada, con retiro frontal, posterior y uno lateral. =PR
UC Edificación continua, con retiro frontal sin retiros laterales con o sin retiro posterior. =CR
UD edificación continua sobre línea de fábrica con retiro o sin retiro posterior. =CS
UE Edificación adosada a un solo lado, sobre línea de fábrica=PS

Art. 15 Tipologías Especiales: La asignación de ocupación y edificabilidad en zonas especiales cumplirán con las condiciones establecidas en las normativas jurídicas con interés o fin urbanístico de conservar la morfología y homogeneidad existente y precautelar la vida de las personas, de los bienes patrimoniales culturales y naturales.

- a) Zona Especial ZH: Se designa como tal aquellas edificaciones que se ubican en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico y paisajístico patrimonial.
- b) Zona Especial RE: Son áreas declaradas de interés social o de promoción especial que requieren la determinación del uso de suelo por parte de la Municipalidad, para el desarrollo de proyectos urbanísticos concertados con los propietarios para desarrollo económico y social con un tratamiento definido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo.
- c) Zona Especial ZRIN: Zona urbanística afectada por riesgo natural donde se prohíben nuevas construcciones.
- d) Zona Especial ZRIA: Zona urbanística en riesgo antrópico, donde se prohíben nuevas construcciones, y las construcciones existen deberán considerarse para la inclusión en un plan de regularización, legalización y regeneración

El cuadro de las características de las tipologías, deberá contar al menos con las variables tipología de zonificación (zona, altura máxima, retiros, distancia entre bloques, COS-PB, COS TOTAL) y habilitación del suelo (lote mínimo y frente mínimo), así como las condiciones de implantación de Usos, Comercial, Mixtos y de Servicios, que se consignan en el PUGS.

Art. 16 Casos particulares en que la zonificación asignada no es aplicable. -

1. Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12m y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- a) Mantendrán el retiro frontal.
 - b) Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - c) Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
 - d) Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.
2. Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.
3. En sectores con tipología pareada sin definición de adosamientos, la administración municipal definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la unidad técnica municipal respectiva, para que realice la correspondiente actualización en la base de datos.
- Cuando en áreas de suelo urbano existan lotes que, por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la unidad municipal responsable emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento y dictamen de la Comisión de Planificación, previa a la autorización del Concejo Municipal.
5. En casos especiales previamente calificados por Planificación, se podrá requerir de cambios de la forma de ocupación, así por ejemplo cuando un lote es muy pequeño y no reúne los requisitos establecidos en el cuadro de regulaciones de utilización del suelo, se podrá adosar la edificación previa autorización escrita y notariada, por parte del vecino colindante.
6. En ningún sector de la faja costera área comprendida como frente de playa, zonificada en esta ordenanza, se podrá edificar en lotes mínimos a diez metros de frente.
7. En lotes integrales e integración de parcelas, podrá proponer la Dirección de Planificación, la forma de ocupación del suelo en base a las tres tipologías.
8. Planificación, analizará, la conveniencia o no, con relación a la estructura urbana circundante y al paisaje urbano de la forma de ocupación del suelo propuesto, dando impulso a este tipo de proyectos.
9. Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja o dos plantas según las determinaciones propias del PUOGS y los demás instrumentos de planificación siempre y cuando no afecte la morfología urbana establecida y respetada por el resto de colindantes.

TITULO II



SECRETARÍA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

CAPÍTULO I

DEL SUELO

Art. 17 Definición de suelo. - El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 18 Clasificación del Suelo. - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la ley especial de la materia, el suelo se clasifica en suelo urbano y rural. Para la aplicación de la presente ordenanza se considerará exclusivamente los suelos urbanos y rurales de expansión urbana que corresponden a las cabeceras parroquiales y centros poblados rurales del cantón, y a las parroquias urbanas de la cabecera cantonal, con sus respectivas zonas de amortiguamiento.

Los suelos urbanos son los ocupados por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural; se clasifican en:

- **Suelo urbano consolidado.** - Es el que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.
- **Suelo urbano no consolidado.** - Es el que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- **Suelo urbano de protección.** - Es el que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales, acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.
- **Los suelos rurales** son los destinados principalmente a actividades agroproductivas, extractivas, o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos; y se clasifican en:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- **Suelos rurales de producción.** - Es el destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Las actividades agrícolas pueden desarrollarse en UPF de 13 ha por encontrarse en las Zonas Agrológicas Homogéneas 2 y 10, establecidas en el Anexo 1 Técnico del acuerdo Ministerial 094 del 2017, según lo indica en el Art. 76 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales no podrán fraccionarse aquellos predios menores e igual a la UPF: La Zona Agrológica que le corresponde al cantón Atacames es la Zona AH2 y 26ha aquellos predios ubicados en la Zona AH10;

Zonas Agrológicas Homogéneas UPF

ZH	PAISAJE	PISO TERMICO	HUMEDAD	CUT-PREDOMINANTE 1	PENDIENTE PREDOMINANTE 2
2	Relieves Estructurales y Colinados Terciarios Centro (Manabí Esmeraldas)	Cálido	Húmedo a Seco	Agrícola (III,IV)	Medianamente ondulado a moderadamente disectado
10	Depósitos Fluvio Marinos Antiguos (formaciones Tablazo y	Cálido	Seco a muy seco	Agrícola (II-III) seco y agrícola con limitaciones (V) muy seco	Plano a medianamente ondulado

Los rubros priorizados para producción en estas zonas son.

Provincia	Zona Agrológica H.	Rubro Priorizado
ESMERALDAS	2	B. CARNE
		PORCINO
		CACAO
	10	BCARNE

Fuente: Anexo técnico del Acuerdo Ministerial 094-2017

- Considerando el sistema de producción Agropecuaria empresarial, combinada, mercantil y marginal cuyas UPAS actualmente tienen superficies comprendidas entre 10ha a 15 has para la empresarial, de 3ha a 5ha del sistema productivo combinado y mercantil y el sistema productivo marginal de 1ha a 2ha y menores de 1 ha, podrán solicitar la integración parcelaria para constituir las Unidades Productivas Familiares de 13ha y 26ha. No está permitido el fraccionamiento en superficies menores de la UPF.

SECRETARIA GENERAL GADMA

- **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza. Identificadas por el catastro minero, existen e minas de material pétreo como son Guachal y Taseche.
- **Suelo rural de expansión urbana.** - Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente, cuyos lotes mínimos son predios que van desde 1000 hasta 1 ha.
- **Suelo rural de protección.** - Es el que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable. Dentro de este se encuentra las áreas con vocación Forestal de Parques y los Humedales de los Manglares y la Faja Costera.
- **Faja Costera.** - Para lograr equilibrio y garantizar la coexistencia entre los diferentes sectores urbanos de la faja costera, se divide dicho territorio por el Uso Predominante en cada Zona, corresponde a los predios comprendidos dentro de los siguientes límites:

Por el Norte: Océano Pacífico

Por el Sur: Vía Principal Esmeraldas Y Circunvalación A Tonchigüe

Por el Este: Límite Urbano de la Parroquia Tonsupa

Por el Oeste: Límite Urbano de la Parroquia Tonchigüe

Suelo Urbano de la Faja Costera. - Corresponde al área consolidada de toda la faja costera del Cantón Atacames y cuenta con la vía principal, redes de infraestructura pública, y tiene ordenamiento urbanístico consolidado y definido.

- En esta faja costera se podrá implantar edificaciones de usos mixtos de mediana y alta intensidad, que combinen usos comerciales, de servicios turísticos y habitacionales.
- Existen barrios consolidados sobre las zonas inundables (sobre el manglar). Para estos casos se requieren los informes de la Dirección de gestión ambiental y de Riesgos, quienes deben controlar la construcción y notificar a las autoridades competentes como la Comisaría de Construcciones y Comisaría Municipal para que se apliquen las notificaciones y sanciones correspondientes.

Art. 19 Deberes de los propietarios del suelo urbano. - La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- a) Ceder los terrenos destinados para obras públicas, en los casos y condiciones previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el ordenamiento jurídico de la materia.
- b) Pagar la contribución especial de mejoras obtenidas por la inversión municipal.
- c) Ejecutar las obras de habilitación en los plazos previstos en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- d) Edificar en los predios en los plazos fijados en los permisos o aprobaciones municipales urbanísticas correspondientes.
- e) Destinar los predios a los usos conforme a lo establecido en los planes de regulación de uso del suelo que estén vigentes y para el efecto se aprueben.
- f) Mantener los terrenos y edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- g) Sujetarse al régimen de gestión del suelo correspondiente.
- h) Sujetarse a los instrumentos de planificación y reglas técnicas de habilitación y edificación correspondientes.
- i) Sujetarse a las normas de prevención, protección y remediación del ambiente; y, a las del patrimonio arquitectónico, arqueológico y urbano.
- j) Guardar las debidas precauciones y tomar todas las medidas necesarias en orden a garantizar la seguridad de las personas, los bienes o el ambiente en el ejercicio de su actuación.

Art. 20 Derechos de los propietarios del suelo urbano. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al beneficio derivado del aprovechamiento urbanístico que el Plan de Uso y Gestión del suelo les conceda a los predios según la zona de ordenamiento en proporción del valor del inmueble dónde se encuentre ubicada.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente e incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.
- c) Ser compensado cuando las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa.

Art. 21 Derechos de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos en el Plan de Uso y Gestión y otros instrumentos de planificación.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) A construir y ocupar las edificaciones de acuerdo con los usos contemplados en el PUOS y en el ordenamiento jurídico vigente.
- c) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, respetando la frontera agrícola con actividades compatibles con el uso del suelo determinado en este Plan.

Art. 22 Deberes de los propietarios del suelo rural. - La clasificación del suelo como rural implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Solicitar los permisos y autorizaciones correspondientes para efectuar habilitaciones y/o edificaciones.
- b) Ejecutar habilitaciones y edificaciones que cumplan con las regulaciones previstas de uso y ocupación del suelo y otros instrumentos de planificación complementarios para cada sector, siempre que cuente con la certificación de los estudios de factibilidad de servicios básicos.
- c) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- f) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Art. 23 Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana. -

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.
2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 24 Distribución de cargas y beneficios. - Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante la presente ordenanza.

TITULO III

DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO I

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL DEL PUGS Y DE INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS.

Art. 25 De la participación ciudadana. - Los habitantes del territorial del cantón Atacames tienen el derecho a participar en el planeamiento, elaboración, ejecución, seguimiento y control de los planes, programas, proyectos, relacionados con la gestión del suelo en los términos previstos en el ordenamiento jurídico nacional y cantonal. La instancia de coordinación de la participación ciudadana será el Consejo cantonal de planificación que convocará a los consejos parroquiales y a los consejos barriales para realizar la socialización y recoger las propuestas ciudadanas.

Art. 26 Planeamiento Territorial.- Es el proceso mediante el cual la Administración Municipal elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

Las acciones de la planificación territorial deberán promover el bienestar colectivo e individual; velar por la función social de la propiedad; procurar la distribución equitativa de las cargas y beneficios; y, racionalizar el uso e inversión de los recursos tanto públicos como privados.

La planificación territorial en la circunscripción del Cantón Atacames se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno central y otros niveles de gobierno.

La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la Dirección de Planificación quien se constituirá en la Secretaría Técnica del Comité Técnico del PD y OT y del Directorio dentro de la Estructura Orgánica Funcional del Municipio de Atacames.

Los propietarios del suelo planificarán las obras de habilitación del suelo o edificación de construcciones en el marco de las normas contenidas en los instrumentos de planeamiento territorial municipal, como requisito para obtener las correspondientes aprobaciones.

Art. 27 Vigencia y Revisión del Plan de Uso y Gestión del suelo. - La vigencia del Plan será hasta el 2030, podrá ser revisado o actualizado en cualquier tiempo, con la implementación de planes urbanísticos complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales y otros instrumentos de planeamiento, mismo que deberán ser aprobados cumpliendo con las formalidades determinadas en la ley de la materia. Deberá ser actualizado de manera obligatoria al inicio de cada período de gestión administrativa municipal.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Art. 28 Naturaleza jurídica de los planes. - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la administración Municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción de los centros poblados de las parroquias rurales del cantón Atacames.

Art. 29 El Plan PUGS. - Es el instrumento de ordenamiento territorial para lograr un desarrollo armónico, sustentable, sostenible a través de una mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades de sus habitantes en el medio físico, regularizando su impacto, ambiental y social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Este instrumento será elaborado por la Dirección de Planificación Municipal, presentado al Consejo Cantonal de Planificación a través de un informe, previo a su aprobación por parte del Consejo Municipal y su vigencia será de doce años.

Art. 30 Los Planes Urbanísticos Complementarios.- Los planes urbanísticos complementarios al PUGS, son aquellos dirigidos a detallar, complementar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión del suelo, estos planes no modifican los planes de ordenamiento territorial, en especial en su contenido estructurante; tienen sujeción obligatoria a los instrumentos de planificación supranacional, nacional y a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento territorial, de cada nivel de gobierno.

Los Planes Complementarios son:

Los planes maestros sectoriales.

Los planes parciales.

Art. 31 Otros instrumentos de planeamiento Urbano. - Son aquellos que podrán ser generados por los GADS Municipales cuando sea necesario, en función de las características territoriales, siempre que éstos no modifiquen el contenido estructurante del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial. Téngase como referencia de estos a los planes para mitigación de riesgos contra incendios, plan de manejo de áreas patrimoniales, plan de cementerios, plan de capacitación y de educación ciudadana, plan de soterramiento de redes de infraestructura, plan de financiamiento de la gestión del suelo; sin exclusividad.

Estos planes se realizarán por iniciativa Municipal, a través de la Dirección de Planificación y la Unidad municipal responsable de cada materia, misma que realizará los informes técnicos respectivos, previa su aprobación por el Consejo Municipal.

Art. 32 De los planes maestros sectoriales. - Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia de infraestructura necesaria para los servicios de agua y saneamiento adecuado.

Estos se realizan por requerimiento de la Dirección de Planificación, a la unidad municipal responsable de la materia, misma que realizará los informes técnicos necesarios, previo su aprobación por parte del Consejo Municipal.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

CAPITULO II

NORMAS TÉCNICAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO.

Art. 33 Normas Técnicas. - Son las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en el ejercicio de su actuación y cuyo cumplimiento garantiza la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y coadyuva al orden público y la convivencia ciudadana.

Art. 34 Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo. - Son las especificaciones de orden técnico, mínimas para el diseño urbano y arquitectónico, y construcción de espacios que permitan habilitar el suelo o edificar garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad, y podrán ser modificadas vía Resolución Administrativa Municipal atendiendo las necesidades de la gestión.

El Municipio Cantón ATACAMES, a través de sus órganos, organismos y entidades competentes hará cumplir lo dispuesto en la presente ordenanza, en lo que se refiere al cumplimiento de estos instrumentos de planificación y reglas técnicas que se expidan para su aplicación e implementación.

Art. 35 Glosario de Términos. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observarán las siguientes definiciones dadas por las leyes de la materia como la LOOTUGS, el COOTAD, INEC, INEN, y normativas técnicas urbanas municipales que se aplicarán en el caso de esta ordenanza y para contenidos del PUGS:

A

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

ACONDICIONAMIENTO: Obras de adecuación que tiene por objeto mejorar las condiciones de una edificación o de una parte de la misma, sin alterar su estructura ni su tipología arquitectónica.

ACCIÓN URBANÍSTICA: Decisión administrativa y actuación urbanística de la administración municipal, relacionada con el ordenamiento e intervención en el uso del suelo.

ACTUACIÓN URBANÍSTICA¹. 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.

ACTUACIÓN ARQUITECTÓNICA/URBANA: Modo de participación general de carácter institucional o particular en función de planes, programas, proyectos y mediante intervenciones normadas por leyes, ordenanzas y convenciones.

ADOSAMIENTO: Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.

¹ LOOTUGS



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO: Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.

AFECTACIÓN: restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública, o por razón de protección ambiental.

AFECTACIÓN URBANA: Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.

AISLAMIENTO POSTERIOR: distancia horizontal, comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

AISLAMIENTO LATERAL: distancia horizontal, comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

ALCANTARILLA: Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.

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

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

ALTERACIÓN DE LA TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA: Pérdida de las características homogéneas por introducción de elementos impropios.

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

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

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

Amenaza: probabilidad de ocurrencia de un fenómeno natural, tecnológico o provocado por el hombre, potencialmente nocivo para las personas, bienes, infraestructura y/o el medio ambiente, dentro de un período específico y en un área delimitada.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

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

ALTURA DE LA EDIFICACIÓN: Es la distancia máxima vertical permitida por la zonificación vigente.

ANCHO DE VÍA: Medida transversal de una zona de uso público, compuesta por andenes, calzadas, ciclo vías y separadores, para el tránsito de peatones y vehículos. Es la distancia horizontal del espacio de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO O DE SUELO.

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

APROVECHAMIENTO FORESTAL: toda acción de corta o utilización integral y eficiente del recurso forestal, de manera que se garantice su conservación, funciones, diversidad biológica, procesos ecológicos y potencial productivo a largo plazo.

ÁREA BRUTA: corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

ÁREA BRUTA URBANIZABLE: corresponde al área total del predio a urbanizar.

ÁREA CONSTRUIDA: parte edificada que corresponde a la suma de las superficies de los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos, sótanos y en un piso como máximo.

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

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

ÁREA HISTORICA: Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.

ÁREA HOMOGÉNEA: Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.

AREA NO COMPUTABLE: Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y/o en planta baja.

ÁREA DE ACTIVIDAD COMERCIO Y SERVICIOS: suelo apto para la localización de establecimientos que ofrecen bienes y servicios a empresas y personas.

ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL: suelo apto para la localización de los servicios necesarios para la vida urbana y para garantizar el recreo y esparcimiento de la población.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

ÁREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL: suelo apto para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas, para producir bienes.

ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL: suelo apto para la localización de actividades en el centro tradicional de la ciudad y en los núcleos fundacionales de los municipios anexados.

ÁREA DE ACTIVIDAD: destinación asignada a zonas del suelo urbano, para la asignación de usos en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial.

ÁREA DE ACTIVIDAD MINERA: suelo donde se encuentran las minas de materia prima, arcilla, arenas, rechosos y, en general, los agregados pétreos, utilizados en la producción de materiales para la industria de la construcción.

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: suelo destinado a la habitación y alojamiento permanente de las personas.

ÁREA DE CONTROL AMBIENTAL O DE AISLAMIENTO: franja de terreno de cesión gratuita, no edificable, que se extiende a lado y lado de las vías de las mallas arteriales principales y arteriales complementarias, con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por éstas y mejorar paisajista y ambientalmente la condición de las mismas.

ÁREAS DESARROLLADAS: terrenos urbanizados, edificados o no, localizados dentro del perímetro urbano.

ÁREA DE RECUPERACIÓN GEOMORFOLÓGICA: zona de canteras que ha sufrido graves procesos de deterioro físico y amerita de un manejo especial para la recomposición geomorfológica de su suelo y su incorporación al desarrollo urbano.

ÁREAS CRÍTICAS CON PRIORIDAD DE TRATAMIENTO: estas constituyen zonas donde los recursos naturales han sido alterados significativamente por el uso irracional de los mismos y que, por lo tanto, deben ser sometidas a un tratamiento de recuperación donde se incluyan restricciones o controles reguladores de las actividades que impliquen el uso de estos recursos.

ÁREA CUBIERTA: área de terreno cubierta por el edificio inmediatamente sobre la planta baja.

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 DE INFLUENCIA DE UN SERVICIO: el ámbito territorial definido por las localizaciones de los usuarios que concurren a un servicio. Las áreas de influencia se jerarquizan en función de la importancia de los servicios existentes y de la frecuencia con que los usuarios concurren a ellos. Generalmente se mencionan como áreas locales a las que comprenden a usuarios de asistencia diaria o continua al servicio, incluyendo a los servicios barriales en espacios urbanos. Las zonales a aquellas de concurrencia intermitente y las regionales a intervalos mayores. Las áreas de menor jerarquía se integran espacial y funcionalmente con las de los niveles superiores.

ÁREA DE LOTE: es la medida de superficie de un predio comprendida entre sus linderos:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ÁREA DE PROTECCIÓN NATURAL: se refiere a la zona de uso destinado a la conservación natural, a su calidad ambiental y equilibrio ecológico.

ÁREA NETA URBANIZABLE: área resultante de descontar del área bruta de un terreno que se va a urbanizar, las áreas afectadas por la malla vial arterial principal y complementaria, por el sistema de transporte y por los elementos pertenecientes al suelo de protección, que incluye la estructura ecológica principal.

ÁREA PARA LA PRODUCCIÓN SOSTENIBLE: suelo destinado a actividades propias de los modos de vida rurales, según su aptitud agrológica y su capacidad de carga.

ÁREAS RURALES DE DESARROLLO INTEGRAL: aquí se encuentran aquellas zonas que para su desarrollo es necesario establecer una estrategia global de participación, donde colaboren los entes públicos y las comunidades rurales organizadas, con el objeto de aunar esfuerzos hacia el logro de una auténtica prosperidad agropecuaria en armonía con el ambiente.

AREA TOTAL CONSTRUIDA O AREA BRUTA: Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.

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

ÁREA ÚTIL: área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a la malla vial intermedia, local, franjas de control ambiental de las vías de la malla vial arterial y las zonas de cesión para parques y equipamientos comunales públicos.

AREA UTIL CONSTRUIDA: Es el área resultante de restar del área total construida, el área no computable.

ÁREA ÚTIL DE UN LOCAL: Es el área interior efectiva de un local o ambiente proyectado o construido exenta de paredes, elementos de estructura o similares.

AREA ÚTIL (NETA) URBANIZABLE: Es el resultado de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a afectaciones de vías y derechos de vías, quebradas, las áreas de protección especial, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, canales de aducción, a centrales hidroeléctricas y canales de riego.

ÁREA URBANA INTEGRAL: es aquella dentro de la cual se permiten usos urbanos; suelo urbano y/o de expansión, destinado a proyectos urbanísticos que combinen zonas de vivienda, comercio y servicios, industria y dotaciones, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial previsto para las diferentes piezas. Requiere para su desarrollo. Hay tres categorías: área urbana integral industrial y de servicios, área urbana integral múltiple y área urbana integral residencial.

ÁREA URBANA: espacios que contienen a la población nucleada, en los que prevalece como uso del suelo el soporte de construcciones de habitación, industrias, comercios, actividades culturales, infraestructuras, servicios e incluyendo entre otros, espacios destinados a la circulación y al esparcimiento. Constituye el espacio territorial de mayor desarrollo de actividades secundarias, terciarias y de intercambio social y cultural.

ÁREA RURAL: espacio donde predominan las actividades productivas del sector primario, conteniendo además espacios naturales, trazas de sistemas de transporte, instalaciones industriales, generación y transmisión de energía eléctrica, población y servicios, todos ellos dispersos. Estos espacios rurales,



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

componentes de la estructura territorial, guardan relaciones interactivas con las áreas urbanas a las que rodea, con una transición gradual mediante espacios intercalados de una y otra hasta la prevalencia de una de ellas.

ÁREA VERDE: espacio abierto y empedrado, de uso público, comunal o privado, destinado a la recreación y ambientación.

ÁREA DE DESARROLLO DE SECTORES URBANOS ESPECIALES: suelo reservado para el desarrollo de equipamientos colectivos, recreativos, deportivos, parques y servicios urbanos básicos.

ASENTAMIENTOS HUMANOS. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio. Se denominan Centros Urbanos Informales (asentamientos humanos) al conjunto de manzanas determinadas y vías trazadas, que no constituyen una Habilitación Urbana, que cuentan con construcciones parcialmente consolidadas y cuyos lotes de vivienda han sido individual y directamente adquiridos por cada uno de los integrantes del Centro Urbano Informal.

ASENTAMIENTOS IRREGULARES: Son grupos de construcciones fundamentalmente destinadas a vivienda que se localizan espacialmente desordenadas, ubicados en predios estatales, municipales o privados, desarrollándose además actividades de trabajo familiar de bajo nivel, como la clasificación y comercialización de residuos urbanos. Frecuentemente estas áreas no reúnen condiciones mínimas desde el punto de vista ambiental, con importante déficit en lo que respecta a servicios e infraestructuras urbanas, problemas de calidad de las construcciones, sanidad, hacinamiento, inseguridad, etc. Generalmente presentan problemas no resueltos desde el punto de vista legal y de la tenencia de terrenos y construcciones.

ASENTAMIENTO MENOR: Es un poblado rural con vivienda dispersa, que concentra algunos servicios para la población circundante.

ATICO O BUHARDILLA: Espacio no habitable que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.

AUTORIDAD MUNICIPAL: el organismo de gobierno local encargado de regular las construcciones. Para el propósito de este reglamento puede autorizar a una comisión o a un funcionario para que actúe en su representación.

AUDITORIA AMBIENTAL: es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización, de objetivos ambientales previamente establecidos.

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central. Vía que, por sus características de sección transversal y diseño, está destinada a soportar un tráfico vehicular intenso de media y larga distancia.

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

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



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

BALCÓN: una construcción proyectada en sentido horizontal, provista de un pasamano o balaustrada para servir como pasaje o espacio exterior. Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrespacio.

BAÑO PUBLICO: Espacio público cubierto, permanente o transitorio para higiene personal.

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para personas con discapacidad.

BARRIO. Son unidades básicas de asentamiento humano y organización social en una ciudad, que devienen por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal o metropolitano, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

BASURERO PUBLICO: Recipiente instalado en las aceras, plazas y parques, con el objeto de recoger los pequeños residuos eliminados por la población.

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

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

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías **BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA:** Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

BOMBA DE GASOLINA: un área de terreno incluyendo cualquier estructura adicional, usada y diseñada para almacenamiento y distribución de gasolina, petróleo y otros combustibles para la propulsión de vehículos.

BORDILLO: Faja o cinta de piedra u hormigón que forma el borde de una acera.

BOSQUE: comunidad vegetal dominada por elementos típicamente arbóreos, que forman por lo menos un estrato de copas (dosel) más o menos continuo, generalmente de más de 5 m de altura. Espacio natural conformado por árboles, arbustos, hierbas, bacterias, hongos, protozoarios, artrópodos, otros invertebrados de todos los tamaños clases y descripciones, vertebrados, oxígeno, dióxido de carbono, agua, minerales y materia orgánica muerta, que en su totalidad constituyen el ecosistema forestal.

BUZÓN DE CORREOS: Caja o recipiente que forma parte del mobiliario del espacio público o privado en donde se reciben documentos de comunicación o información.

CABINA Y/O KIOSCOS: Elementos del mobiliario urbano que guardan semejanza con la arquitectura. Su función es proporcionar protección de los fenómenos naturales y dar comodidad a las personas que realizan ventas de artículos de uso cotidiano en los espacios públicos, constituyéndose en pequeños módulos, fácilmente identificables por su función.

CADÁVER: El cuerpo humano durante los cinco primeros años siguientes a la muerte real.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

CADENAS PRODUCTIVAS: es un conjunto de agentes económicos interrelacionados por el mercado desde la provisión de insumos, producción, transformación y comercialización hasta el consumidor final".

CALIDAD DE VIDA: situación de la población considerada en función de un conjunto de indicadores relacionados con la satisfacción de sus necesidades, incluyendo entre otros, aspectos socioeconómicos, culturales, ambientales, de seguridad y de su entorno espacial.

CALZADA: Área de la vía pública destinada al tránsito de vehículos y automotores.

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.

CALZADA DE SERVICIO: calzada adyacente a una vía arteria, que cumple una función de accesibilidad a predios y soporta un tráfico de carácter local.

CALLE/CAMINO/SENDERO: Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.

CALLEJÓN: una vía pública secundaria que proporciona un medio de acceso a las propiedades contiguas.

CAMINO O CALLE: cualquier carretera, calzada, callejón, escalinata, pasaje, pista, o puente sea o no vía pública, sobre la cual el público tenga derecho de paso o acceso ininterrumpidamente por un período especializado, sea existente o propuesto en algún esquema, y que incluye todas las cunetas, canales, desagües, alcantarillas, aceras, parterres, plantaciones, muros de contención, bardas cerramientos y pasamanos ubicados dentro de las líneas de camino.

CAMINO DE SERVICIO: un camino ubicado detrás o al lado de un lote para propósitos de servicio.

CANAL DE RIEGO: Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.

CASA DE DEPARTAMENTOS: un edificio arreglado considerado o diseñado para ser ocupado por dos o más familias que viven independientemente una de otras.

CARGAS. Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión de suelo. Los pagos de las cargas al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las cesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

CARGA MUERTA: el peso de toda la construcción estacionaria permanente que forma parte de la estructura.

CARGA VIVA: toda la carga que puede imponerse a una estructura, con excepción de la carga muerta. La carga de viento, debe considerarse como carga viva.

CARGA PERMANENTE: Se define por el peso de todos los elementos constructivos de una edificación.

CARGA ACCIDENTAL: Toda carga que pueda imponerse a una estructura en relación a su uso. **CATALOGO:** Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

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

CENTRALIDAD: espacio en el que se concentran servicios y nudos circulatorios, tanto en áreas urbanas como rurales.

CENTRO ZONAL: Sitio que, por sus condiciones de población, jerarquía urbana, número de equipamientos y funciones, constituye el lugar importante y simbólico.

CENTRO POBLADO: se conoce con la denominación genérica de Centro Poblado a todo lugar o sitio del territorio que esté integrado por tres o más viviendas, que no tengan separación entre sí de más de 500 metros; estas viviendas pueden ser chozas, ranchos, caneyes, campamentos, casas o quintas, etc. No es necesario que el Centro Poblado tenga calles, plazas, escuelas o iglesias, debe tener un nombre particular y con linderos o límites que lo separen o diferencien de otro Centro Poblado.

CENTROS POBLADOS RURALES: asentamientos rurales nucleados, con vivienda concentrada, que albergan servicios públicos, sociales, asistenciales, administrativos, recreativos y culturales, y que atienden la población dispersa de las veredas en su área de influencia.

CERTIFICADO DE NORMAS PARTICULARES: certificado expedido por la municipalidad, que contiene las normas de zonificación urbana de un predio.

CIMENTACIÓN: la parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio o 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.

CIUDADES INTERMEDIAS: aquellas que, consideradas en una escala de población, servicios y complejidad de sus relaciones internas en el marco de un sistema de ciudades, se encuentran en un rango intermedio.

COBERTIZO: un espacio cubierto construido sobre una terraza.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Es la relación entre el área útil construida en planta baja y el área total del lote. Para usos de suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas. Es la relación entre el área del lote y el área máxima de edificación en planta baja.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (COS TOTAL): Es la relación entre el área útil total construida y el área del lote. Es la relación entre área del lote y el área máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno.

COLUMBARIO: Nichos destinados para cofres de cenizas.

COMPONENTE ESTRUCTURANTE DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

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.

COMPONENTE URBANÍSTICO DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO. Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

COMPOSICION FAMILIAR: Relación del número de miembros por cada familia. Para el cálculo de los procesos relacionados con densidad de población, se define a la composición familiar la equivalente a cuatro miembros por familia.

COMPENSACIÓN: mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa las cargas y beneficios derivados de la aplicación de los tratamientos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental.

CONSERVACIÓN: acción tendiente a la preservación de los valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos, artísticos, ambientales y documentales existentes, reconocidos por las normas específicas.

CONOCIMIENTOS TRADICIONALES: son conocimientos, innovaciones y prácticas de las comunidades indígenas y locales que entrañan estilos tradicionales de vida pertinentes para la conservación y utilización sostenible de la diversidad biológica. En sentido general, también podríamos decir también que "conocimientos tradicionales" son aquellos que poseen los pueblos indígenas, afroamericanos y comunidades locales sobre las relaciones y prácticas con su entorno y son transmitidos de generación en generación, habitualmente de manera oral. "Apuntes sobre agrobiodiversidad. Conservación, Biotecnología y Conocimientos Tradicionales".

CONDICIONES DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO PARA LA EDIFICACIÓN. El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará y normará las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores público, privado y/o los actores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido la correspondiente autorización por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

La edificación solo será autorizada en aquellos suelos que hayan cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

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

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

CONJUNTO EN PROPIEDAD HORIZONTAL: Agrupación de edificaciones destinados a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

CONTROL DE LA HABITABILIDAD. Mientras dure la construcción, los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos deberán ejercer el control respecto de la habitabilidad de la edificación. El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumple con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de la edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

CONSERVACIÓN: Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.

CONSERVACION TRANSITORIA: Los métodos que retrasan el proceso de putrefacción de cadáveres.

CONSERVACIÓN URBANA: Intervención en la morfología urbana para mantener los elementos constitutivos que lo conforman.

CONSOLIDACIÓN ARQUITECTÓNICA: Afianzamiento del valor y características de la edificación en deterioro.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área o espacio de circulación horizontal. Espacio que entorna una vía de circulación, vinculado y caracterizado por ella.

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

CORREDORES ARTERIALES: son vías cuyo TPDA, estimado en un promedio al año, va de 300 veh/día.

CORREDORES BIOLÓGICOS: son zonas de amortiguamiento que permiten una transición menos abrupta entre ambientes naturales y artificiales; ampliando la efectividad del área protegida por la reducción del efecto de borde, el aislamiento y la fragmentación de hábitat.

CORREDORES ECONÓMICOS: una red donde se generan relaciones económicas y flujo de bienes y servicios que son trasladados a través de las principales carreteras dentro de los espacios con potencial económico.

CORREDOR TURÍSTICO: eje de comunicación entre dos o más centros turísticos, que presenta un esquema longitudinal o un alineamiento de instalaciones turísticas.

CREMATORIO: Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas.

CRIPTAS: Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social

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

CUBIERTA DE ESCALERA: estructura con techo sobre una escalera y su descanso construido para protección contra la intemperie; pero no para habitación humana.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

CUENCA HIDROGRÁFICA: espacio territorial delimitado por un accidente topográfico llamado divisor de aguas, haciendo escurrir superficialmente a los aportes pluviales a un curso principal el que desagua en otro mayor, en el mar, laguna o bañado, etc. Las cuencas se integran contribuyendo con sus aportes a un curso de agua y cuenca mayor.

CUENCA SOCIOECONÓMICA: espacio territorial donde prevalece un uso de la tierra característico y diferente a su entorno, como ocurre en las llamadas cuenca lechera, arroceras, etc.

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

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

D

DEMARCACIÓN: definición de la línea que determina el límite entre la propiedad privada y las zonas de uso público.

DEPÓSITO: un edificio usado o considerado para usarse, total o parcialmente en el almacenamiento de artículos, sea para su conservación o para su venta, o para cualquier propósito similar, pero no incluye las bodegas adjuntas a los locales comerciales.

DESAGÜE DE AGUAS SERVIDAS: un desagüe usado o construido para la recolección de desechos sólidos o líquidos para evacuarlos por un colector.

DESAGÜE: incluye una alcantarilla, tubo cuneta, canal y cualquier otro elemento para evacuar aguas servidas, materiales fecales, agua contaminada, desechos, agua lluvia o aguas subterráneas y otros tubos de aire comprimido, tubos de desagüe sellados y maquinaria especial o aparatos para elevar, recoger, expeler o enviar desechos a aguas servidas a la cloaca pública.

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.

DESARROLLO LOCAL: desarrollo socioeconómico sustentable, cuyo ámbito territorial corresponde al área de influencia de servicios locales, el que se apoya en la eficaz utilización de los recursos del entorno, físicos, humanos, de capital, etc. y en cuya orientación general tiene un protagonismo importante la comunidad local. Los recursos utilizados podrán ser propios del área, en un desarrollo endógeno, o parcialmente provenientes de otras áreas.

DESASTRE: una interrupción grave en el funcionamiento de una comunidad causando grandes pérdidas a nivel humano, material ambiental, suficientes para que la comunidad afectada no pueda salir adelante por sus propios medios, necesitando apoyo externo. Los desastres se clasifican de acuerdo a su origen.

DESARROLLO REGIONAL INTEGRADO: proceso dirigido a producir principalmente cambios físicos, sociales, institucionales, económicos y culturales para beneficiar permanentemente la calidad de vida de la población de una región, en coherencia con un plan nacional de desarrollo. El mencionado proceso se compone de tres partes interrelacionadas entre sí: i) Diagnóstico de las principales restricciones y potencialidades. ii) Objetivos y estrategia de desarrollo, especificando horizontes temporales. iii) Paquete coordinado de proyectos de infraestructura, de producción, de servicios e institucionales que interactúan

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

entre sí y temporalmente acotados dentro de un plan de acción para implementar una estrategia de desarrollo regional.

DESARROLLO SOCIOECONÓMICO: instrumentos de implementación de una propuesta de Medios constituidos por los recursos humanos, físicos y financieros, el plan, la normativa jurídica y la estructura institucional, coherentes entre sí y apuntando a objetivos comunes.

DESARROLLO TERRITORIAL: proceso de acrecentar o dar impulso a las capacidades de un territorio y transformar su estructura en forma positiva. Protección de los recursos naturales y humanos de un territorio determinado, para hacerlos disponibles a la economía y al uso social, a través de la gestión administrativa, la inversión económica, los mecanismos regulatorios o los incentivos.

DENSIDAD POBLACIONAL: número de habitantes por unidad de superficie. Se expresa sobre área bruta, neta o útil, en el caso de este estudio población por hectárea.

DENSIDAD DE VIVIENDA: número de viviendas por unidad de superficie. Se expresa sobre área bruta, neta o útil.

DENSIDAD BRUTA: es la relación entre el número de habitantes y el área total del predio a urbanizarse.

DENSIDAD NETA: es la relación entre el número de habitantes y el área neta urbanizable

DESVÁN: un espacio restante, dentro de una cubierta inclinada, o cualquier espacio restante sobre el nivel del normal de piso que pueda construirse o adaptarse para depósito y que no exceda de 1.50 m. de altura promedio.

DEFINICION VIAL: Acción técnica para precisar la implantación de una vía.

DENSIDAD BRUTA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.

DENSIDAD NETA DE POBLACION: Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.

DERECHO DE VÍA: Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos 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.

DETERIORO ARQUITECTONICO: Estado de degradación cualitativa de la edificación.

DIAGNÓSTICO: descripción global o sectorialmente ordenada de las potencialidades y de las restricciones de un área, relaciones funcionales entre las mismas y con su entorno, antecedentes históricos y situación actual, interpretando y evaluando sus interrelaciones y dinámica. Los componentes sectoriales se integran en un diagnóstico global.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

DIAGNOSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACION ACTUAL: Es un informe similar al estudio de impacto ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos. El diagnóstico ambiental contiene una propuesta de las medidas de mitigación, rehabilitación, recuperación del sitio afectado por los impactos ocasionados por las propias actividades.

DUCTO: Espacio cerrado en sus costados, destinado a contener tuberías o que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo su ventilación a través del mismo. Describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, su ventilación a través del mismo.

ECOTURISMO: turismo centrado en el disfrute escénico y la contemplación de los elementos naturales.

ECOLOGÍA: ciencia que estudia las relaciones entre los organismos y su medio.

EDIFICABILIDAD: Es el potencial constructivo de un predio, en función de la correcta aplicación de los índices de construcción y ocupación, establecidos por la norma urbanística vigente. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA. Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el plan de uso y gestión del suelo.

EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA. Es la edificabilidad asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el plan de uso y gestión de suelo será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

EDIFICABILIDAD BÁSICA. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en la LOOTUGS o normativa secundaria.

EDIFICIO: Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre, a sus pertenencias y actividades.

EDIFICIO COMERCIAL: Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.

EDIFICIO DE ALOJAMIENTO: Edificio usado como habitación temporal.

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



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

EDIFICIO RESIDENCIAL: Edificio utilizado, construido o adaptado para uso total o parcialmente para habitación y actividades afines.

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EDIFICIO DE ESTRUCTURA PORTICADA: un edificio en el cual las cargas, sean muertas o vivas se resisten por medio de estructura de madera, hormigón armado o acero y donde las funciones de los muros son solamente de dividir o cerrar el espacio.

EDIFICIO EXENTO: un edificio cuyas paredes y techo son independiente de cualquier otra estructura.

EDIFICIO INDUSTRIAL: edificio usado para la transformación de materias primas o semielaboradas y actividades afines.

EDIFICIO PÚBLICO: un edificio usado o considerado para el uso, sea ordinario u ocasional, como iglesia, capilla, templo, o cualquier lugar de culto público, colegio, escuela, teatro, cine, sala de conciertos, salón público, baño público, hospital, hotel restaurante, sala de conferencias o cualquier otro lugar de reunión pública.

EFFECTOS O IMPACTOS: resultados o cambios positivos o negativos causados por los agentes impactantes en el medio receptor y/o vector.

EFICACIA: consecución de objetivos; logro de los efectos deseados.

EFICIENCIA: logro de los fines con la menor cantidad de recursos, el logro de objetivos al menor costo.

EJES DE DESARROLLO: aquellos que representan modelos de ejecución de proyectos de trascendencia regional, regional, fronteriza, posibilitando su réplica, consolidación y desarrollo.

EJE URBANO: Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.

EMBALSAMIENTO O TANATOPRAXIS: Los métodos que impiden la aparición de los fenómenos de putrefacción.

EMPRESAS FUNERARIAS: Sociedades dedicadas a proporcionar servicios funerarios.

ENFOQUE ECOSISTÉMICO: es una estrategia para la gestión integrada de tierras, agua y recursos vivos que promueve la conservación y utilización sostenible de modo equitativo. Se basa en la aplicación de metodologías científicas apropiadas que se concentran en niveles de organización biológica que abarcan los procesos, funciones e interacciones entre organismos esenciales y su medio ambiente. Se reconoce que el hombre, así como su diversidad cultural es un componente integrante del ecosistema.

ENTIERRO: Proceso de depositar individuos tras su muerte real en el suelo, mediante la excavación de fosas.

ENTORNO: conjunto de elementos físicos, económicos y sociales que caracterizan un espacio e influyen a un grupo humano.

EQUIPAMIENTO: Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida,



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes: de servicios sociales y, de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Es el espacio o conjunto de espacios cubiertos o abiertos en predios destinados para los servicios comunitarios.

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: espacio o edificio destinado a proveer a los ciudadanos de los servicios sociales de carácter formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos de la ciudad.

EQUIPAMIENTO URBANO: son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios complementarios.

ERIGIR: construir un edificio por primera vez o reconstruir un edificio después de haberlo demolido, de acuerdo a planos nuevos o rediseñados.

ESCENARIOS: conjunto de variables estructuradas en escenas descriptivas de una situación de origen y de los acontecimientos intermedios que conducen a una situación final, de modo tal que ese conjunto de variables y acontecimientos sean coherentes. La descripción de las situaciones se hará a partir de un conjunto de variables seleccionadas, físicas, institucionales, culturales o socioeconómicas interrelacionadas entre sí. La introducción y comparación de factores de cambio en las escenas, facilitan evaluar diferentes alternativas de estrategias para alcanzar la imagen objetivo establecido.

ESCUSADO/INODORO/W.C.: Artefacto sanitario para evacuar orina y excrementos con dispositivos para lavado con agua.

ESFUERZO LATERAL: Es el producido por vientos o movimientos sísmicos, y es siempre perpendicular al elemento que lo soporta.

ESPACIOS DE USO COMUNAL: Para las edificaciones bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, los espacios de uso comunal se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales, laterales y/o posteriores), áreas de circulación, peatonal y vehicular que están normados por ordenanza.

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

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

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

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ESTÁNDARES URBANÍSTICOS. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos establecerán las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planeamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

ESPACIO: escenario donde la población desarrolla sus actividades. Este puede ser concreto en el caso en que los elementos naturales y artificiales que conforman ese escenario tengan una especificidad geográfica o abstracta si se refiere a sus generalidades y caracteres repetitivos. Es un área teórica conformada por nudos (localidades) y líneas de relaciones (camino, flujos de comunicación)

ESPACIO ABIERTO: un área que forma parte integral del lote y descubierta.

ESPACIO DE ESTACIONAMIENTO: un área, cerrada o no, de tamaño suficiente para estacionar vehículos con una vía de acceso para conectar la misma área, con una calle o callejón que permita el ingreso de un vehículo.

ESPACIO LIBRE: un espacio abierto al nivel del terreno entre un edificio y las líneas de los linderos vecinos del lote no ocupado y no obstruido excepto por construcciones específicamente permitidas por esta normativa. Todas las medidas del espacio libre deben ser las distancias mínimas entre los linderos del lote y los puntos más cercanos del edificio hasta el frente, fondo y lados, incluyendo pórticos o portales cerrados o cubiertos. Cada parte del espacio libre debe ser accesible desde otra parte del mismo.

ESPACIO PÚBLICO: áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a satisfacer las necesidades colectivas; es el elemento que articula, estructura el espacio, y regula las condiciones ambientales del mismo.

Son espacios de la ciudad donde todas las personas tienen derecho a estar y circular libremente, diseñados y construidos con fines y usos sociales recreacionales o de descanso, en los que ocurren actividades colectivas materiales o simbólicas de intercambio y diálogo entre los miembros de la comunidad.

ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO: conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, que trascienden, por lo tanto, los límites de los intereses privados de los habitantes.

ESPACIO VERDE: espacio perteneciente a un área urbana localizado y delimitado espontáneamente o por programación de la autoridad municipal, destinado al esparcimiento de la población.

ESTACIONAMIENTO: lugar destinado a acomodar vehículos, pueden ser áreas públicas o privadas.

ESTACIÓN DE SERVICIO: cualquier área o estructura usada o diseñada para usarse en lustrado, engrasado, lavado rociado, limpieza en seco o de otro tipo y servicios adicionales, en vehículos automotores.

ESTRATEGIA: propuesta cualitativa sobre el modo de asignar tiempos, recursos, realizar actividades, y aplicación de otros medios para lograr las metas de un objetivo.

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



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

ESTRUCTURA RURAL: conformada por la porción del territorio, destinada fundamentalmente a formas de vida rural, a las actividades agrícolas, forestales, extractivas y pecuarias, compatibles con el medio rural y a la preservación de la riqueza escénica, biótica y cultural, propias del entorno

ESTRUCTURA URBANA: conformada por el suelo habilitado y construido o el que se habilite o construya dentro de la vigencia del plan, para la residencia de la población urbana, la localización de las actividades y funciones urbanas, la incorporación de la infraestructura, el equipamiento y el espacio libre requerido para el disfrute de los habitantes urbanos y el adecuado desarrollo de sus actividades.

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL: Estudio técnico de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.

ETAPA DE INCORPORACIÓN: Establece las asignaciones de territorios para los períodos de ejecución de las propuestas de planificación del territorio metropolitano.

EXHUMACIÓN: Proceso de extracción ósea de los restos humanos.

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

FÁBRICA: establecimiento dotado de maquinaria, herramientas e instalaciones necesarias para la fabricación de ciertos objetos, obtención de determinados productos o transformación industrial mediante una fuente de energía.

FAMILIA: un grupo de personas relacionadas normalmente entre sí por consanguinidad o matrimonio que viven juntos en una sola unidad de habitación y tienen un servicio común de cocina y baño. Los sirvientes domésticos deben considerarse adjuntos al término "la familia".

FOTOGRAFÍAS AÉREAS: interpretación de Proceso que tiene la finalidad de llegar al conocimiento del territorio fotografiado, logrado por procesos deductivos e inductivos basados en el estudio estereoscópico de las imágenes aerofotográficas y en la experiencia del intérprete para inferir datos de la realidad. Dichos datos son verificados mediante un muestreo realizado directamente en el terreno. Impacto contacto y efectos causados por los agentes impactantes con el medio receptor o vector.

FOLLAJE: Conjunto de hojas y ramas de un árbol en su etapa de mayor desarrollo. El follaje presenta tres cualidades que deben ser tomadas en cuenta al momento de elegir una especie para ser incorporada al paisaje urbano: densidad, forma y permanencia.

FOSA COMUN: Espacio destinado a entierro masivo.

FOSA SÉPTICA: Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.

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

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión de suelo. Un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

FRENTE DE LOTE: Es la longitud del predio adyacente a una vía, que establece el límite entre el dominio público y el dominio privado y permite el acceso directo a la edificación.

FRENTE MÍNIMO DE LOTE: Es el frente del lote establecido por la zonificación.

FUENTE DE AGUA: Elemento arquitectónico y/o escultórico de equipamiento del espacio público, el cual recibe y emana agua.

FUNDACIÓN: la parte de la estructura situada bajo el nivel inferior del edificio que proporciona apoyo a la superestructura y que transmite sus cargas al terreno.

GALERÍA: Es un piso o plataforma intermedio que sobresale del muro de un auditorio o de un espacio interior y que proporciona área extra de piso, asientos adicionales mayores comodidades. Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.

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

GARAJE PRIVADO: un edificio o un local adyacente diseñado o usado para depósito de automóviles.

GARAJE PÚBLICO: un edificio o parte del mismo, diferente del garaje privado, operado para lucro, diseñado o usado para reparar, arreglar, alquilar, vender o guardar automóviles u otros vehículos en general.

GASOLINERA: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores. **HALL:** Vestíbulo, recibidor o zaguán.

GESTIÓN: conjunto de actividades y tareas que han de realizarse en el tiempo y espacio para alcanzar los objetivos y metas propuestos. Instrumento técnico y orientador del uso sostenible del territorio y de sus recursos naturales. También sirve de instrumento para los Planes de Desarrollo.

GESTIÓN AMBIENTAL: conjunto de decisiones y actividades orientadas a los fines del desarrollo sostenible.

GESTIÓN DE RIESGO: conjunto de conocimientos, medidas, acciones y procedimientos que, juntamente con los usos racionales de recursos humanos y materiales se orienta a la prevención, reducción y respuesta correctiva frente a condiciones de vulnerabilidad y peligro.

GESTIÓN TERRITORIAL: desarrollar capacidades efectivas que impulsen procesos articulados de desarrollo en territorios y comunidades, haciendo un uso efectivo del conjunto de instrumentos y recursos públicos, concertados en el sector privado, todo lo cual contribuye a gestar mayor legitimidad política y adhesión ciudadana.

GESTIÓN DEL SUELO. La gestión del suelo es la acción y efecto de administrarlo, en función de lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo y sus instrumentos complementarios, con el fin de permitir el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable, conforme con el principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

HÁBITAT. Para efectos de la LOOTUGS, 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.

HABILITACIÓN DEL SUELO. La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en los planes de uso y gestión de suelo, y las ordenanzas correspondientes. Es el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

Los municipios de más de cincuenta mil habitantes utilizarán obligatoriamente los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con esta Ley sean obligatorios.

Los demás municipios podrán prescindir de los dos instrumentos de gestión antes indicados para urbanizar o edificar el suelo, pero establecerán mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del plan de uso y gestión de suelo.

HABITABILIDAD: aptitud de un área para albergar población, tanto urbana como rural. Las variables climáticas suman el 30% del indicador, las restricciones geológicas el 20%, los riesgos de inundaciones y condiciones de drenaje interno el 15%, las formas de la tierra, el relieve y los riesgos de erosión el 10% cada uno y, finalmente, la accesibilidad el 5%

HILADA A PRUEBA DE HUMEDAD: una hilada compuesta de un material impermeable apropiado, destinado a impedir la penetración de la humedad de cualquier parte de estructura a otra, a una altura no menor de 15 cm. Sobre la superficie del terreno contiguo.

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

HOTEL: un edificio usado como lugar de alojamiento temporal para más de 15 personas, con el servicio adicional de comidas.

HUMEDAL: extensiones de marismas, pantanos, turberas o aguas de régimen natural o artificial, permanente o temporal, estancado o corriente, dulce, salobre o salado, incluyendo las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de 6 metros.

IMPACTO: magnitud de la capacidad de los agentes impactantes para alterar el medio receptor y/o vector en un determinado tiempo.

IMPACTOS PRIMARIOS: son los generados directamente por los agentes impactantes provenientes de un sistema emisor.

IMPACTOS SECUNDARIOS: son los efectos generados como resultado de la acción de los impactos primarios.

IMPLEMENTAR: materializar o poner en práctica una propuesta de acción o proyecto.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

IMPRECISIÓN CARTOGRÁFICA: es la falta de correspondencia entre los planos adoptados en el Plan de Ordenamiento Territorial y las disposiciones contenidas en el mismo, la discrepancia entre dichos planos y la consolidación legal del área, la inexactitud de los perímetros y demás líneas limítrofes señaladas en tales planos, así como la ausencia de armonía relacionada con sectores contiguos y la no concordancia entre los distintos planos acogidos por el presente decreto.

INTERFASE: espacio generado por la proximidad o contacto entre medios de diferentes naturalezas, el que puede tener características comunes a los medios generadores o una resultante propia y diferente. La magnitud espacial de las interfaces es sumamente variable, pudiendo ser también dinámicos, en función de sus medios generadores.

INCINERACION O CREMACION: Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor

INCOMBUSTIBLE: este término debe aplicarse solamente a materiales, un material incombustible es el que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con fuego.

INCOMODIDADES: significa e incluye cualquier acto, omisión, lugar o cosa que causa lesión, peligro, molestia u ofensa a los sentidos de la vista, el olfato o el oído, o perturbación al descanso o al sueño: lo que es o puede ser peligroso a la vida perjudicial a la salud o a la propiedad.

INDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA): Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.

INDICADORES DE CALIDAD AMBIENTAL: es información de carácter cuantitativa y cualitativa que expresa alguna forma de variable requerida, representando las características de calidad, fragilidad e importancia de un componente o elemento ambiental.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN: cociente que resulta de dividir el área total construida, por el área total del predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.

ÍNDICE DE OCUPACIÓN: cociente que resulta de dividir el área del primer piso bajo cubierta, por el área total de un predio. Se expresa sobre área neta urbanizable o sobre área útil, según lo determine la norma urbanística.

ÍNDICE DE RESISTENCIA AL FUEGO: el índice de resistencia al fuego de los diferentes materiales de construcción, debe estar de acuerdo a las disposiciones de este reglamento.

ÍNDICE DE DESARROLLO HUMANO (IDH): es el instrumento principal que mide el adelanto medio de un país en lo que respecta a la capacidad humana básica representada por las tres oportunidades humanas más importantes y permanentes: la esperanza de vida, que refleja una existencia larga y saludable; el nivel educacional, que resume los conocimientos adquiridos, y el ingreso per cápita, que indica la capacidad de acceso a los recursos para vivir dignamente. El cálculo del Índice de Desarrollo Humano se realiza a partir de las tres variables seleccionadas de acuerdo con la definición de desarrollo humano. Las variables son: esperanza de vida, logro educativo (donde están incluidos los componentes alfabetismo y tasa combinada de matrícula), y el ingreso.

INDUSTRIA EXTRACTIVA: industria cuya actividad principal es la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye además todas las actividades suplementarias para manejo y



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

INFORMACIÓN GEOGRÁFICA: sistema de Medio informatizado para registro, recuperación, control, presentación, procesamiento, integración, evaluación o modelado de información alfanumérica y cartográfica referida a un área territorial.

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.

INFORME DE REGULACIÓN (IRT): Certificado que contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo de un predio.

INFORME VIAL: Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.

INHUMACION: Disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.

INODORO (wc): un retrete con dispositivo para lavar el artefacto sanitario con agua. No incluye el cuarto de baño.

INSTRUMENTOS PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial, los instrumentos de ordenamiento territorial son:

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SUPRANACIONAL. - Es la coordinación con el rector de políticas de relaciones exteriores, establecerá planes fronterizos, binacionales, regionales, y los demás que considere pertinentes.

INSTRUMENTOS DEL NIVEL NACIONAL. Los instrumentos para el ordenamiento territorial a nivel nacional son la Estrategia Territorial Nacional, los planes especiales para proyectos nacionales de carácter estratégico y los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio. Estos instrumentos serán formulados y aprobados por el Gobierno Central.

INSTRUMENTOS DE LOS NIVELES REGIONALES, PROVINCIALES, CANTONALES, PARROQUIALES RURALES Y RÉGIMENES ESPECIALES. - Son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias. Incluye el Régimen Especial de Galápagos

INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: mecanismos que permiten a la Administración municipal, dentro su competencia, asumir, dirigir, imponer, coordinar, impulsar, promover o concertar, según el caso, la realización efectiva de las actuaciones urbanísticas públicas, privadas o mixtas, previstas en el presente PUGS o en los instrumentos que lo desarrollen.

INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN: mecanismos a través de los cuales la Administración municipal obtiene los recursos necesarios para ejecutar las actuaciones urbanísticas, los programas, proyectos u obras de urbanismo o de edificación, para adquirir los inmuebles y demás bienes que se requieran para los mismos propósitos, y para compensar las cargas a favor de los afectados por decisiones administrativas que se adopten en materia de urbanismo.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO: actos expedidos por las autoridades competentes, que conforme a la ley vigente (nacional, regional o municipal), contengan decisiones administrativas, referidas al ordenamiento territorial.

INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO. Los instrumentos de planeamiento del suelo son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

1. Polígonos de intervención territorial.
2. Tratamientos.
3. Estándares urbanísticos.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN: mecanismos utilizados por la Administración municipal y por los particulares para realizar, eficaz y eficientemente, las acciones relacionadas con la función pública del ordenamiento territorial que les compete.

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

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

La aplicación de los instrumentos de gestión está sujeta a las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo y a los planes complementarios que los desarrollen.

INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS. Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL. Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre partícipes.

INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO. Son mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición de suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Dichos instrumentos son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio de proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO. Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano en general, particularmente cuando:

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

INSTRUMENTOS PARA LA GESTIÓN DEL SUELO DE LOS ASENTAMIENTOS DE HECHO. - Asentamiento de hecho. Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos.

INTEGRACIÓN: Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.

INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. La integración inmobiliaria permite una nueva configuración física y espacial de un área con la finalidad de reordenar el suelo para el cumplimiento del planeamiento urbanístico, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y las unidades de actuación urbanística, que establecerán las directrices para el reparto de las cargas y los beneficios. En el caso que la integración inmobiliaria se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD Para incentivar el uso de este mecanismo el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá utilizar incentivos tributarios y urbanísticos.

INTEGRACIÓN URBANA: Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

INTERVENCIÓN: Cualquier tipo de actuación específica en un bien inmueble, simple o complejo. Constituye una actividad técnica previamente normada.

INTERVENCIÓN EN AREAS HISTORICAS: Para definir los tipos de intervención se propone la siguiente clasificación: a) En unidades y conjuntos arquitectónicos se consideran tres tipos de intervención:

1. Conservación. - En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial, comprende: Obras de Mantenimiento, Obras de Acondicionamiento.
2. Recuperación. - En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial; comprende: Obras de Restauración, Obras de Reconstrucción.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

3. Transformación. - En edificaciones no protegidas que requieren de esta intervención; también en solares vacíos que están sujetos a nueva edificación y a integración con el entorno.

La transformación comprende:

- a) Obras de Integración; Obras de Demolición; Obras de Nueva Edificación.
- b) En espacios urbanos (tramos de vías, plazas y espacios abiertos), se consideran tres tipos de intervención: Conservación Urbana; Integración Urbana; y, Reestructuración Urbana.
- c) Se establecen las siguientes categorías básicas de protección para los bienes edificados de valor histórico-cultural, derivados de los procedimientos de catalogación:
 1. Con Protección Absoluta. - Los espacios urbanos y edificaciones (o unidades prediales) que se los identifica como Monumentales: MH; y, de Interés Especial: PH.
 2. Con Protección Parcial (Rehabilitables). - Las edificaciones o predios que se los identifica así: Ubicadas en las áreas 2 (de inventario selectivo): ERH, y, ubicadas en el resto de las áreas históricas: R.H.
 3. No protegidas.
 4. Con catalogación Negativa.

INTENSIDAD DE USO: mayor o menor grado de utilización de un área, para una actividad determinada.

INTERSECCIÓN: solución vial, tanto a nivel como a desnivel, que busca racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del sistema vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos.

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

INVENTARIO CONTINUO: Registro de todos y cada uno de los bienes patrimoniales de un universo predeterminado con características homogéneas.

INVENTARIO SELECTIVO: Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.

LEGALIZACIÓN: procedimiento mediante el cual la Administración Nacional, Departamental y/o Municipal reconoce, aprueba planos, expide la reglamentación y regulariza los asentamientos humanos desarrollados sin licencia o sin ajustarse a ella.

LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA: procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas generales, para reconocer la existencia de un



SECRETARIA GENERAL GADIMA

ORD. 2019-09-05 # 83

desarrollo arquitectónico o urbano particular, esto es, su aprobación y aceptación de acuerdo con las normas vigentes.

LETRINA DE CAÍDA: una letrina de un piso alto cuya excreta caen, a través de un conducto, al piso bajo.

LETRINA DE SERVICIO: una letrina de la cual se retiran las excretas en forma manual y no mediante una corriente de agua.

LETRINA CONECTADA: una letrina conectada al sistema municipal de desagüe.

LETRINA NO CONECTADA: una letrina no conectada al sistema municipal de desagüe. Puede conectarse a un tanque séptico.

LIBERACIÓN: Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan la características o composición original.

LÍMITE: traza que separa dos situaciones diferentes ya sea por su naturaleza o por su dinámica.

LÍMITE DE USO: Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.

LÍNEA DE FABRICA: Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

LINDERO: Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra; línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

LÍNEA DE CAMINO: la línea que señala los límites laterales de un camino.

LÍNEA DE FÁBRICA: la línea imaginaria establecida por la autoridad municipal que define el límite entre la propiedad particular y los bienes de uso público.

LÍNEA DE RETIRO: línea paralela a un lindero de lote, trazada a una distancia determinada por la autoridad municipal y delante de la cual no puede edificarse en dirección al lindero correspondiente.

LOCAL HABITABLE: un local usado o diseñado para uso de una o más personas, para estudiar, estar dormir, comer, cocinar (si se usa como sala de estar) pero no incluye baños, servicios higiénicos, lavanderías, despensas de servicio y almacenamiento, corredores, bodegas, buhardillas ni espacios que no sean usados con frecuencia durante períodos largos. Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

LOTE: área de terreno ocupada o destinada a la ocupación que establezca la autoridad municipal y que tenga frente directo a una calle pública o a un camino privado.

LOTE DE DOBLE FRENTE: un lote que tiene frente de dos calles sin ser lote en esquina.

LOTE EN ESQUINA: un lote situado en el cruce de dos calles y frente a ambas.

LOTE, FONDO del: la distancia horizontal promedio entre los linderos delantero y posterior del lote.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

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

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

LOTE MÍNIMO: área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de urbanización, edificación y de subdivisión.

LUBRICADORA: Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasas y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceites usados, cambio de filtros, lavado y pulverizado de carrocería, chasis, motor, interior de los vehículos, engrasada, limpieza de inyectores, etc. Para cuyo efecto están provistas de fosas técnicamente diseñadas, elevadores hidráulicos, compresores y tanques de decantación de aguas residuales.

LUGAR: un área particular del espacio, donde la población y el ambiente interactúan a lo largo del tiempo para darle características distintivas respecto de aquéllas de los lugares que lo rodean.

LUGAR DE REUNIÓN: Local, área de piso o edificio diseñado, considerado o usado para acoger a varias personas, como sitio de reuniones, entretenimientos, enseñanza, culto y otros usos.

LUMINARIA: Elemento cuya función es proporcionar al espacio público o privado la visibilidad nocturna adecuada para posibilitar el normal desarrollo de las actividades tanto vehiculares como peatonales, mejorando las condiciones de seguridad ciudadana.

MAMPOSTERÍA: Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; las mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles). Unidad mínima del tejido urbano que tiene su perímetro totalmente ocupado por una vía de circulación.

MAMPOSTERÍA: la forma de construcción compuesta de ladrillos, piedras, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, u otros elementos o materiales similares de construcción o una combinación de éstos, colocados en hiladas, unidad por unidad mediante mortero.

MAPA O CARTA BASE: documento cartográfico de uso general, pudiendo contener entre otras: información vial, hidrográfica, topográfica o toponimia, generalmente referido a un sistema nacional de coordenadas, utilizado para transferir sobre él información temática o especializada.

MAPA CATASTRAL: documento cartográfico que muestra la estructura inmobiliaria de un área, usualmente contiene los límites de las propiedades, espacios legales, viales, toponimia, límites administrativos, etc.

MAPA TÓPICO O TEMÁTICO: documento cartográfico conteniendo información específica sobre un tema, como suelos, vegetación, uso del suelo, topografía, vialidad, geología, hidrografía, población, etc.

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

MATERIAL RESISTENTE AL FUEGO: cualquiera de los siguientes materiales o sus similares:



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- a) mampostería construida con ladrillos cerámicos de buena calidad, piedras y otros Materiales duros e incombustibles, apropiadamente trabajos y colocados en capas De mortero de cal y arena cal-cemento y arena y, cemento arena.
- b) hormigón armado de cemento y otros productos incombustibles de cemento.
- c) teca y otras maderas duras, cuando se usan como vigas o columnas o en combinación con estructuras de hierro.
- d) pizarras, tejas, ladrillos, baldosas y cerámica, cuando se usan para cubiertas y revestimiento.
- e) hormigón ligero, en capas de espesor no menor de 10 cm. compuesto de ladrillos Rotos, grava y cal, cemento o yeso calcinado, cuando se usa para relleno entre vigas de piso; y,
- f) cualquier otro material aprobado por las autoridades.

MARQUESINA: una estructura en voladizo que se coloca usualmente sobre las aberturas de los muros exteriores para la protección del sol y de la lluvia; que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.

MAUSOLEOS: Edificación destinada a la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.

MECANICA: Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos. Se clasifica en: Mecánica pesada, para vehículos iguales o mayores a 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; semipesado, para vehículos desde 4.50 m hasta 6.10 m de distancia entre ejes más alejados; liviana, para vehículos de hasta 3.35 m de distancia entre ejes más alejados; mecánica en general, donde se labora con torno, fresa, prensa, sueldas y cerrajería; y, mecánicas de: electricidad automotriz, que comprenden el mantenimiento y reparación de sistemas y mecanismos eléctricos de vehículos; vidriería automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de vidriería y mecanismos de puertas y ventanas de vehículos; de motos, que comprende la reparación y mantenimiento de todo tipo de motocicletas; de pintura automotriz, que comprende el mantenimiento y reparación de pintura de vehículos; de chapistería, que comprende la enderezada y reparación de la carrocería de vehículos; eléctrica, que comprende el rebobinado de motores eléctricos y la reparación de electrodomésticos; de fibra de vidrio, que comprende la reparación de partes de vehículos; refrigeración, que comprende el mantenimiento y reparación de aire acondicionado y sistemas de refrigeración; de bicicletas, que comprende el mantenimiento y reparación de triciclos y bicicletas; y, de precisión, que comprende la reparación y mantenimiento de cerraduras, chapas, y fabricación de llaves.

MEDIANERA: son los linderos o límites entre una parcela y las colindantes.

MEDIO AMBIENTE: sistema complejo, dinámico y abierto, integrado por los subsistemas humano, físico y económico.

El accionar de los mencionados subsistemas está integrado por la estructura institucional vigente, que también es dinámica promoviendo o limitando los cambios de la realidad.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Al medio humano le corresponden los aspectos socioeconómicos del hombre considerado, tanto individual como grupalmente. El medio físico agrupa no solo a los componentes abióticos sino también a los seres vivos excepto al hombre, El medio económico considera a los procesos y a los resultados de la generación, acopio, distribución, consumo y comercialización de bienes y servicios. La estructura institucional es el conjunto orgánico de concepciones jurídicas, administrativas, institucionales y de Políticas de Estado dirigidas a obtener la mejor y permanente calidad de vida de la población.

MEDIO RECEPTOR: componentes territoriales, tanto urbanos como rurales, los que en contacto con agentes impactantes sufren modificaciones o cambios ya sean positivos o negativos para el bienestar de la población.

MEDIO VECTOR: componentes del medio urbano o rural por los cuales se canalizan o propagan espacial y temporalmente los agentes impactantes hasta alcanzar al medio receptor. El medio vector puede también sufrir, simultáneamente con el medio receptor, los efectos de los agentes impactantes.

MEJORA CONTINUA: proceso de intensificación del sistema de gestión del ordenamiento territorial, para la obtención de mejoras en el desempeño general, de acuerdo con la política de la organización.

MERCADO: área de terreno o edificio reservado o destinado por la autoridad municipal para la erección de un grupo de tiendas o puestos de venta.

META: objetivo cuantificado en un marco sectorial y temporal.

Mezanine: un piso intermedio entre dos pisos, sobre la planta baja y físicamente conectado con ella, con un área limitada a dos tercios del área de dicha planta.

Mitigación: es el resultado de la aplicación de un conjunto de medidas tendientes a reducir el riesgo y a eliminar la vulnerabilidad física, social y económica.

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 permitirá la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

MOBILIARIO URBANO: todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.

MODELO TERRITORIAL: imagen deseable de la ciudad y de su entorno, hacia el futuro. Pretende consolidar la ciudad, su entorno, su estructura y sus piezas urbanas y rurales, con arreglo a los fines propuestos en materia ambiental, social, económica, territorial y administrativa.

MOJON: Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

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

MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS: Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte del espacio público.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

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 MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos, siendo la propiedad común de ambos propietarios. Si cada uno de dos propietarios construye un muro divisorio en su propio terreno, éste no es "muro medianero" y ninguna parte de cimientos debe proyectarse hacia la propiedad vecina, excepto legal entre dichos propietarios.

MURO CRUZADO: un muro interior construido en unión a un muro exterior o divisorio hasta el nivel del techo y del cual éste forma el factor límite para el objeto de calcular su espesor.

MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio; que no sea un muro divisorio, aun cuando este contiguo al muro de otro edificio, también significa un muro colindante con cualquier espacio abierto interior de un edificio.

NECESIDADES BÁSICAS INSATISFECHAS (NBI): índice elaborado por el Instituto Nacional de Estadísticas, compuesto por los indicadores de calidad de la vivienda, disponibilidad de agua potable, presencia y calidad del servicio sanitario, hacinamiento, acceso al servicio educativo y capacidad de supervivencia.

NECESIDADES SENTIDAS: apreciación por parte de la misma comunidad de las restricciones que se le oponen a su pleno goce de las potencialidades en aspectos económicos, físicos, culturales y sociales. Las necesidades sentidas pueden o no coincidir con las necesidades básicas insatisfechas.

NIVEL DE LA CALLE: la altura o la línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.

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

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.

NOMENCLATURA: Sistema de ordenamiento, denominación y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.

NUEVA EDIFICACIÓN: Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.

OBJETIVO GENERAL: expresión de deseo global de lograr una situación de vida o de poseer un bien que ofrezca satisfacciones en sí mismo.

OBJETIVO PARTICULAR: expresión de deseo específico, cuya materialización contribuye al logro de un objetivo general.

OCHAVE: Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera para obtener una mejor visibilidad.

SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

OCUPACIÓN DEL SUELO. La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológicos.

Será determinada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos mediante su normativa urbanística que comprenderá al menos el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en la LOOTUGS.

OPERACIONES ESTRUCTURANTES: Conjunto de actuaciones y acciones urbanísticas sobre áreas y elementos estratégicos de cada Propiedad Urbana, necesarias para cumplir sus objetivos de ordenamiento, enfocando la inversión pública e incentivando la inversión privada.

ORDENAMIENTO: se entiende por ordenamiento a la distribución de diferentes objetos caracterizados en un entorno que los engloba, según criterios coherentes al objetivo del ordenamiento. Si los objetos son físicos y funcionales en un entorno geográfico con objetivos socio - económicos se tendrá un ordenamiento territorial.

“Ordenamiento es el conjunto de acciones dirigidas a disponer con orden los habitantes, las actividades, las construcciones, los equipamientos y los medios de comunicación sobre un espacio territorial (P. Merlín - François Choay, France – 1988),

ORDENAMIENTO TERRITORIAL: proceso de programar la distribución y la localización espacial del uso del suelo y de otros componentes de la estructura territorial como medio de implementar las estrategias de una propuesta de desarrollo barrial, local, regional o nacional, con especial énfasis en aspectos sociales, económicos, de distribución de la población y del manejo ambiental.

ORGANIZACIÓN TERRITORIAL: es el conjunto de lineamientos técnicos y normativos orientados a la adecuación de las circunscripciones territoriales a la dinámica de los procesos políticos, económicos, sociales y físico ambientales.

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

PAISAJE: espacio tridimensional integrado por los factores geográficos naturales, alterados o no y obras del hombre, que conforman un panorama integrado característico y dinámico del territorio en cuestión, tanto urbano como rural, del que la población forma parte interactiva.

PARAMENTO: plano vertical que delimita la fachada de un inmueble, sobre un área pública o privada.

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.

PARCELARIO: forma y tamaño del lote.

PARED: ver muros.

PARTICIPACIÓN COMUNAL: proceso dinámico que permite la intervención de los ciudadanos en la construcción física y conceptual de la ciudad y de su entorno rural y regional.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

PARTICIPACIÓN LOCAL: comunicación interactiva entre representantes de las autoridades municipales y los representantes de la sociedad civil organizada de un área de influencia local con la finalidad de formular, implementar y gestionar una propuesta de desarrollo o de ordenamiento territorial.

PARTERRE: vereda o isla de seguridad central en las vías, que divide el sentido y /o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.

PASAJE PEATONAL: vía destinada a uso de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.

PASILLO: área de circulación horizontal.

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 ILUMINACION O POZO DE LUZ: Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.

PATIO DE MANZANA: Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.

PATIO: espacio abierto limitado por paredes o galerías.

PERIURBANO: espacio que entorna a las áreas urbanas, en el que la subdivisión territorial se caracteriza por predios de mayor superficie a los del área urbana pero menores a los del área rural circundante. Estos espacios funcionalmente se dedican principalmente a la producción del sector primario en forma intensiva como horticultura, avicultura, viticultura, floricultura, etc. conteniendo generalmente viviendas dispersas. La amplitud de estos espacios varía de acuerdo a las características del centro urbano asociado y a los accidentes geográficos del entorno.

PERMISO DE HABITABILIDAD: Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.

PERMISO DE EDIFICACIÓN, LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN O CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO PARA CONSTRUCCION: Es un documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme a las normas. Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el plan de uso y gestión de suelo o sus instrumentos urbanísticos complementarios.

Solo se autorizarán edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

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

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal o metropolitano. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferior a tres años. Se extinguirá respecto de su titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

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

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

PILASTRA: un pilar que forma parte de un muro sobresaliendo de éste y aparejado al mismo.

PISCINAS PUBLICAS: Son aquellas en las cuales se permite el acceso del público en general.

PISCINAS SEMIPUBLICAS: Son aquellas que pertenecen a hoteles, clubes, Comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.

PISCINAS PRIVADAS: Son aquellas de uso exclusivo de su propietario y relacionados.

PISCINAS INTERMITENTES O DE RENOVACIÓN PERIÓDICA: Son aquellas en las que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.

PISCINAS CONTINUAS: Son aquellas en que el agua fresca entra y sale continuamente, mediante un sistema especial de drenaje.

PISCINAS DE RECIRCULACION: Son aquellas que están alimentadas por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento.

PLANO APROBADO: el grupo de dibujos y especificaciones presentados bajo las presentes disposiciones para una construcción en proyecto, y debidamente aprobado y/o legalizado por la autoridad municipal competente.

PLANO TOPOGRÁFICO: representación gráfica, a escala, de los linderos, relieves y las características de superficie de un terreno.

Patrimonio cultural: está constituido por los bienes y valores culturales que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico, testimonial y documental, además de las manifestaciones musicales, literarias y escénicas y las representaciones de la cultura popular.

PLAN: conjunto orgánico de estudios, actuales y prospectivos, incluyendo propuestas, realizados con la finalidad de superar restricciones y fortalecer potencialidades de un área en beneficio permanente de la población involucrada.

Estos estudios realizados con la participación de la población, están compuestos por investigaciones de la realidad, expresiones de deseo, orientaciones de gestión, propuestas concretas de acción sociales, económicas, físicas e institucionales incluyendo la previsión de recursos necesarios para su implementación. Todo lo anterior acotado temporalmente, identificando un ámbito espacial de aplicación, formulado gráfica, estadística y literalmente.

La implementación del plan implica su difusión entre la población, evaluación y eventual reinicio correctivo del ciclo de planificación. Las actividades del proceso de planificación convencionalmente se agrupan en la formulación de la justificación, de los objetivos, del diagnóstico, de la estrategia, de



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

proposiciones, instrumentos para su implementación, previsión de la evaluación de resultados y del reinicio del proceso. Estas actividades se desarrollan en forma secuencial, simultánea o de retroalimentación.

PLAN DE ACCIÓN: paquete de proyectos de inversión integrados, conteniendo:

- i) identificación de objetivos generales y particulares ii) identificación y priorización de propuestas de acción e inversión.
- iii) propuestas de apoyo para cambios legislativos y reglamentarios, subsidios e incentivos, iv) identificación de fuentes de financiamiento y
- v) un programa de inversiones a corto o mediano plazo.

Todos los componentes se ajustan a una estrategia común, temporalmente acotada, tendiente a lograr un desarrollo sostenido de un área

PLAN ESTRATÉGICO: enmarcado en la acepción general de plan, pero con especial énfasis en las orientaciones de gestión o estrategia, más que en las propuestas concretas de acción.

PLANES URBANOS: son instrumentos técnicos normativos básicos para el desarrollo físico de los asentamientos humanos, destinado a la previsión y promoción de las acciones de acondicionamiento territorial en cada centro poblado del ámbito provincial. Comprende políticas, estrategias, metas, programas y proyectos específicos de acción en su ámbito de aplicación.

PLAN DE IMPLANTACIÓN: instrumento de planeamiento utilizado para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: instrumento a través del cual se establecen las medidas para prevenir, controlar, mitigar o compensar los factores e impactos negativos de carácter ambiental, que se puedan generar sobre los recursos naturales o el medio ambiente, por efecto del desarrollo de un proyecto, obra o actividad. 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.

PLANES COMPLEMENTARIOS A LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL. - Los planes complementarios son instrumentos de planificación de los niveles de gobierno regional, provincial, municipal y metropolitano, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial. Estos podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Los planes complementarios no podrán modificar los planes de desarrollo y ordenamiento territorial.

PLANES MAESTROS SECTORIALES. Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

territorio cantonal o distrital. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano.

La iniciativa para la elaboración de estos planes puede provenir de la administración metropolitana o municipal competente o del órgano rector de la política competente por razón de la materia.

PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS. Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

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.

PLANEACIÓN: selección de misiones y objetivos y estrategias, políticas, programas y procedimientos para lograrlos; toma de decisiones; selección de cursos de acción entre varias opciones.

PLANES PARCIALES. Los planes parciales tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana. Los planes parciales determinarán:

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.
2. Los programas y proyectos de intervención física asociados al mejoramiento de los sistemas públicos de soporte, especialmente en asentamientos de hecho, y la ejecución y adecuación de vivienda de interés social.
3. La selección y aplicación de los instrumentos de gestión de suelo y la delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el plan de uso y gestión de suelo a fin de consolidar los sistemas públicos de soporte y responder a la demanda de vivienda de interés social.
4. La infraestructura necesaria para los servicios de agua segura y saneamiento adecuado.

Los programas para la regularización prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigable y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante plan parcial.

Alcance del plan parcial. En el caso de que el plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del plan de uso y gestión de suelo estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la LOOTUGS



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Carácter de obligatorio en suelo de expansión urbana y contendrán la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la LOOTUGS

Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre partícipes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Iniciativa del plan parcial. Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del plan de uso y gestión de suelo respectivo.

PLAN DE RECUPERACIÓN MORFOLÓGICA DE CANTERAS: instrumento que contiene los proyectos y la programación de las obras que deben desarrollarse en las zonas que hubieren sido objeto de explotación minera, para recuperar los suelos y adecuarlos nuevamente a los usos urbanos.

PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO: instrumento para ordenar los usos dotacionales, metropolitanos, urbanos y zonales, existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo, que no cuentan con licencia o cuya licencia solo cubre parte de sus edificaciones. Contiene las acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos, así como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, los requerimientos y soluciones de estacionamientos y los servicios de apoyo, necesarios para su adecuado funcionamiento.

PLANES URBANOS: son instrumentos técnicos normativos básicos para el desarrollo físico de los asentamientos humanos, destinado a la previsión y promoción de las acciones de acondicionamiento territorial en cada centro poblado del ámbito provincial. Comprende políticas, estrategias, metas, programas y proyectos específicos de acción en su ámbito de aplicación.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración distrital, de acuerdo con lo definido en el Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos.

PLANIFICACIÓN TERRITORIAL: son procesos progresivos orientados a la asignación de usos territoriales, sobre la base de diferentes alternativas aplicables a un territorio determinado.

PLAZA: espacio abierto tratado como zona dura, destinado al ejercicio de actividades de convivencia ciudadana.

PLATAFORMA: Terreno horizontal producto de la nivelación de las pendientes de aquel. **PORTAL:** Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular a un edificio.

PLUSVALÍA: mecanismo que permite la redistribución de los beneficios generados por el ordenamiento urbano, a través de acciones administrativa constitutivas de hechos generadores de plusvalía.

POLÍTICA DE ACCIÓN: orientación operativa basada en una estrategia de desarrollo.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

POLÍTICA DE ESTADO: orientación operativa general de una estrategia establecida por la estructura institucional vigente en el País y que cuando está apoyada en amplios consensos político culturales y referidas al mediano y largo plazo se identifican más con el Estado que con los Gobiernos.

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

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

POLO DE DESARROLLO: es el territorio adecuado para suministrar todo tipo de servicios, fundamentalmente económicos, culturales, educativos, de salud, sociales y políticos, que no posee la periferia.

PÓRTICO (PORCHE): la superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo, para el acceso peatonal o vehicular de un edificio.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

PREDIO: lote de terreno con o sin edificaciones; inmueble deslindado de las propiedades vecinas, con acceso a una o más zonas de uso público o comunal, el cual debe estar debidamente alindado e identificado con su respectivo folio de matrícula inmobiliaria y su cédula catastral.

PRESERVACIÓN: Mantener intacto el medio ambiente de cualquier impacto o daño causado por eventos inotrópicos o naturales en lo posible. El termino preservación ambiental es mayormente aplicado en la definición de áreas Protegidas. Incluso el PNUMA define la preservación de los sistemas naturales como el criterio de manejo que conlleva a la exclusión de actividades de desarrollo productivo en un área natural. Este indicador ambiental determina la relación existente entre los sistemas naturales que se encuentra preservados legalmente y la sumatoria de los sistemas naturales del país.

PROGRAMA: conjunto de proyectos multisectoriales integrados que, en el marco de una estrategia y de un cronograma de implementación, convergen al logro de un objetivo común.

PROGRAMA DE EJECUCIÓN: instrumento que define con carácter obligatorio las actuaciones sobre el territorio, previstas en el PROGRAMAS ESTRUCTURANTES: instrumentos que contienen las actuaciones que debe realizar o impulsar la Administración Municipal, en cuatro temas relevantes para el desarrollo de la ciudad y la puesta en práctica del Modelo de Ordenamiento: Vivienda de Interés Social, Renovación Urbana, Patrimonio Construido y Producción Ecoeficiente.

PROTECTOR DE ARBOL: Es un elemento que protege el correcto y normal crecimiento de un árbol joven, evitando su maltrato.

PROYECTO: propuesta concreta de acción y de inversión, conteniendo especificaciones sobre su justificación, objetivos, metas, estrategia, productos, tiempos, recursos, procedimientos de implementación y evaluación de resultados. El proyecto puede estar formulado a diferentes niveles de detalle.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

PROYECTOS INTEGRADOS: conjunto de proyectos cuyos objetivos y estrategias son coherentes entre sí, en los que generalmente, los productos de unos son insumos de otros.

PROYECTO DE PREFACTIBILIDAD: formulación y evaluación preliminar de la viabilidad técnica, financiera, económica y ambiental de un proyecto de inversión. Se comparan varios componentes del proyecto y se recomiendan alternativas para cada uno de ellos.

Se estiman los costos de implementación y de operación del proyecto y se hacen evaluaciones de los beneficios previstos para calcular algunos criterios económicos preliminares, considerando un cronograma tentativo.

PROYECTO DE FACTIBILIDAD: formulación y evaluación definitiva de la viabilidad de un proyecto de inversión contemplando su implementación temporal y aspectos físicos, económicos, financieros, sociales, ambientales, institucionales, y de ingeniería de proyecto.

PROYECTO EJECUTIVO: propuesta de inversión formulada y evaluada con detalle suficiente para poder proceder a su inmediata implementación.

PUEBLOS INDÍGENAS: son los habitantes originarios del país, los cuales conservan sus identidades culturales específicas, idiomas, territorios y sus propias instituciones y organizaciones sociales, económicas y políticas, que les distinguen de otros sectores de la colectividad nacional.

PUERTA: Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.

R

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

REASENTAMIENTO: programa de acciones y actividades, encaminado a lograr el traslado de las familias de estratos 1 y 2, que se encuentran asentadas en zonas declaradas de alto riesgo no mitigable por deslizamiento o inundación, en zonas objeto de intervención por obra pública o en aquellas que se requieran para cualquier intervención de reordenamiento territorial.

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.

SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

REESTRUCTURACION URBANA: Intervención para lograr la articulación y vinculación de los elementos constitutivos que forman un tramo, debido a rupturas ocasionadas por intervenciones urbanas y modificaciones de la edificación de un segmento urbano.

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

REINTEGRACIÓN ARQUITECTÓNICA: Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.

RECONSTRUIR (RE ERIGIR): construir por segunda vez o subsiguientes veces un edificio o parte de él después de haberlos demolido, de acuerdo al mismo plano original, previamente aprobado o reconocido.

RECONSTRUIR: 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.

RECREACIÓN ACTIVA: conjunto de actividades dirigidas al esparcimiento y al ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas o deportivas, que tienen como fin la salud física y mental, para las cuales se requiere infraestructura destinada a alojar concentraciones de público.

RECREACIÓN PASIVA: conjunto de acciones y medidas dirigidas al ejercicio de actividades contemplativas, que tienen como fin el disfrute escénico y la salud física y mental, para las cuales tan solo se requieren equipamientos mínimos de muy bajo impacto ambiental, tales como senderos peatonales, miradores paisajísticos, observatorios de avifauna y mobiliario propio de las actividades contemplativas.

RED MATRIZ: conjunto de conducciones utilizadas para la prestación de los servicios públicos de saneamiento básico, que conforman las mallas principales de servicio a la ciudad.

REESTRUCTURACIÓN: intervención que se realizará con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas del bien patrimonial.

REGIÓN: área de influencia de un centro de jerarquía regional.

REGISTRADO (arquitecto/ingeniero/profesional): un arquitecto, ingeniero o profesional inscrito en el registro municipal correspondiente, para el ejercicio de su profesión.

REGULACIONES DE ZONIFICACIÓN: cualquier regulación para controlar el uso del suelo establecido por la autoridad municipal.

REGULARIZACIÓN DE DESARROLLOS: procedimiento por el cual se realizan los ajustes normativos a los desarrollos de origen ilegal, que fueron sometidos a procesos de legalización y cuentan con plano aprobado y acto administrativo de reconocimiento.

REMODELAR: se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos.

a) Aumento en las dimensiones o cualquier otro cambio en la cubierta



SECRETARÍA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
- c) del sistema sanitario o de drenaje
- d) cambio de uso en una edificación o parte de ella.

Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines enlucidos, pintura, revestimientos o reparación de cubiertas.

En las 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.

RENOVACIÓN URBANA: Reordenamiento de la estructura urbana de zonas de la ciudad estratégicamente ubicadas, que han perdido funcionalidad, calidad habitacional, presentan deterioro de sus actividades, o en las que se ha degradado el espacio libre o el espacio edificado.

RESTOS CADAVERÍCOS: Lo que queda del cuerpo humano, terminados los fenómenos de destrucción de la materia orgánica, una vez transcurridos los cinco años siguientes a la muerte real.

RESGUARDO: Acción de defensa y cuidado de los bienes patrimoniales.

RESERVA VIAL: franja de terreno necesaria para la construcción o ampliación de las vías públicas, que debe ser tenida en cuenta para definir futuras afectaciones sobre predios para los cuales se soliciten licencias de urbanización, construcción, adecuación, modificación, ampliación, subdivisión o parcelación.

RESILENCIA: grado de reacción del medio receptor y su capacidad de regenerar su estado inicial luego de recibir el efecto de los agentes impactantes.

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.

RESTRICCIONES PARA LA INFRAESTRUCTURA: este indicador geotécnico se trata de evaluar las dificultades que el área ofrece a las obras de infraestructura como: caminos, ductos, redes de transmisión. Las características de los materiales representan el 30% del indicador, el clima el 20% así como las condiciones topográficas. El riesgo sísmico y el riesgo de inundaciones representan el 15% cada uno. La presencia de suelos orgánicos, ciénagas o pantanos y la ocurrencia de inundaciones estacionales largas anulan el indicador.

RELEVAMIENTO: descripción objetiva de un área expresada literal, cartográfica, numérica o estadísticamente, no implicando ni juicio de valor ni voluntad propositiva.

RETIRO: distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

RETIRO DE CONSTRUCCION: Distancia comprendida entre los linderos y las fachadas; esta se tomará horizontalmente y perpendicular al lindero.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

RIESGO: contingencia o proximidad de un daño, que puede ocasionar pérdida de vidas humanas, personas damnificadas, daño en propiedades o interrupción de actividades económicas, debido a un fenómeno natural o de origen antrópico no intencional. Se clasifica en los siguientes niveles: Alto Mitigable, controlable a través de obras de mitigación con un costo razonable y sin reubicación de viviendas; Alto no Mitigable, implica la realización de obras costosas y complejas con reubicación de viviendas; Bajo, amerita medidas mínimas de prevención; Medio, es controlable con obras de mitigación sencillas.

SALAS DE VELACION: Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

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

SANEAMIENTO BÁSICO: incluye el sistema de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, dentro del cual se encuentra el sistema de tratamiento de aguas servidas, y el sistema para la recolección, tratamiento y disposición final de residuos sólidos.

SECCIÓN VIAL O SECCIÓN TRANSVERSAL: representación gráfica de una vía, que esquematiza, en el sentido perpendicular al eje, sus componentes estructurales, tales como andenes, calzadas, ciclo vías, o ciclo rutas, separadores, zonas verdes, y aquellos que conforman su amueblamiento.

SECTOR URBANO: Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación de suelo precedido por antecedentes históricos de su origen y establecido para el planeamiento urbano.

SEÑALIZACIÓN: sistema de señales indicativas de información, prevención restricción y servicios.

SERVICIOS DE CEMENTERIOS Y SERVICIOS FUNERARIOS: corresponden a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de los muertos y a los servicios de velación. Agrupa morgues, cementerios y funerarias.

SERVICIOS DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA: corresponde a las áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a las actividades administrativas de todos los niveles. Agrupa, entre otros, las sedes de las diferentes entidades administrativas del estado, representaciones diplomáticas, sedes de organismos internacionales, oficinas de entidades administradoras de servicios públicos y administraciones locales.

SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES: agrupa las dotaciones relacionadas con los diferentes equipamientos de torres de antenas, estaciones terrestres y demás elementos auxiliares de conexión de las redes para servicios de telecomunicaciones.

SERVICIOS HOTELEROS: instalaciones destinadas a la prestación de servicios de alojamiento.

SERVICIOS PÚBLICOS: instalaciones indispensables para el desarrollo y funcionamiento normal de la comunidad y que atiende a las necesidades colectivas de higiene, comunicación, comodidad, seguridad, saneamiento básico (agua potable, alcantarillado, recolección de basura, teléfonos y energía eléctrica) suministrado o no por el Estado.

SERVICIOS URBANOS BÁSICOS: agrupa los equipamientos destinados a la prestación de servicios y atención a los ciudadanos, en relación con las actividades de carácter administrativo o de gestión de la ciudad y los destinados a su mantenimiento. Se clasifican en los siguientes subgrupos: seguridad ciudadana, defensa y justicia, abastecimiento de alimentos y consumo, recintos feriales, cementerios y servicios funerarios, servicios de la administración pública y servicios de telecomunicaciones.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

SIGNO DE ANUNCIO: un signo, sea libre soportado o adherido a un edificio y otra estructura y destinado a anunciar a una persona, una firma una sociedad o un establecimiento.

SISTEMA: conjunto caracterizado de elementos que guardan relaciones recíprocas de causa – efecto entre sí, los que, frente a agentes endógenos o exógenos del conjunto, pueden sufrir alteraciones tanto en su identidad individual como grupal.

SISTEMAS GENERALES: constituyen las redes de soporte funcional de la ciudad, su estructura básica y el urbanismo principal y primario de la misma. Su desarrollo es condición previa para cualquier proceso de construcción de edificaciones. Se clasifican de la siguiente manera: Sistema vial, Sistema de Transporte, Sistema de Acueducto, Sistema de Saneamiento Básico, Sistema de Equipamientos Urbanos, Sistema de Espacio Público Construido.

SISTEMA PARA LA RECOLECCIÓN, TRATAMIENTO Y DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS: Conformado por la infraestructura y los métodos específicos para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y final de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; la recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de residuos peligrosos, patógenos y lodos; la poda, recolección, transporte y disposición final de material vegetal proveniente de la poda de parques, separadores y áreas públicas de la ciudad.

SISTEMA VIAL: constituido por una estructura primaria básica, que actúa como soporte funcional metropolitano y regional, y una estructura secundaria, que garantiza la funcionalidad de la ciudad a escala zonal y vecinal.

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.

SITIO INACCESIBLE: Lugar que no es de uso normal y que no tiene accesos permanentes, usado en casos de emergencia y con precauciones.

SÓTANO: Es el piso inferior de un edificio ubicado total o parcialmente bajo el nivel del terreno. Es la parte de una edificación que está embebida en el terreno bajo su nivel natural o nivel adoptado.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio en dos hasta diez lotes.

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

SUELO: el término suelo es considerado como equivalente al de tierra, sin desconocer acepciones más específicas que reservan al término conceptos edafológicos. El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible y en el que se materializan

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

SUELO URBANO: constituido por las áreas del territorio distrital destinadas a usos urbanos en el presente plan, que cuentan con infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría, aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidas en áreas consolidadas con edificación, al igual que las áreas del suelo de expansión que sean incorporadas. Es ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

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

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

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

SUELO URBANO DE PROTECCIÓN. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos. Son zonas y áreas de terrenos que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgos no mitigables para la localización de asentamientos humanos, tienen restringida la posibilidad de urbanizarse.

SUELO RURAL: constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

SUELO RURAL PARA APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA: constituido por la porción del territorio, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Uso y Gestión del suelo, según lo determinen los programas de ejecución. Este territorio sólo podrá incorporarse al perímetro urbano, mediante planes parciales. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico con, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquella que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

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

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

SUMIDERO DE AGUAS SERVIDAS: un sumidero usado o construido para evacuar desechos sólidos o líquidos.

SUPERFICIE DE UN LOCAL: Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.

SURTIDORES DE AGUA: Chorros que brotan del suelo, sin ser delimitados por medio de pilas, sino a través de desniveles en el piso.

T

TÁCTICA: aplicación operativa de estrategias y políticas de un plan, identificando actividades, metas, adjudicación de recursos, actividades y tiempos necesarios para el logro de los objetivos establecidos.

TALLER: espacio de trabajo usado para reparaciones o procesos de industria liviana.

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

TANATOLOGOS: Médicos, enfermeros o personas que se encargan de los procesos posteriores a la muerte para la preservación del cadáver.

TANATOPRAXIA: Habilidad de conservar el cuerpo para que pueda demorar su descomposición final

TERRITORIO: base física, dinámica y heterogénea formada por las áreas urbana y rural e integrante interactiva con el sistema ambiental.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

TELEFONOS PUBLICOS: Elemento de intercomunicación que forma parte del mobiliario público. **TERMINAL DE TRANSPORTE:** Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas

TERMINAL DE INTEGRACIÓN: Espacio físico donde los usuarios son transferidos de una a otra línea

TERRENOS CON PENDIENTE POSITIVA: Es todo terreno cuyo nivel es superior al nivel de la acera.

TERRENOS CON PENDIENTE NEGATIVA: Es todo terreno cuyo nivel es inferior al nivel de la acera.

TIENDA: local en donde se venden artículos de alimentación y de uso personal y domésticos, además de otras varias clases. No incluye una bodega.

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

TRABAJOS VARIOS: Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el glosario de la LOOTUGS

La consideración por el plan de uso y gestión de suelo, de un suelo como urbano no consolidado o rural de expansión urbana tiene como consecuencia el deber de incluirlo en una o varias unidades de actuación urbanística para consolidar, mejorar o desarrollar su urbanización.

El plan de uso y gestión de suelo asignará los tratamientos según la clasificación del suelo de la siguiente manera:

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

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO: Estos tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, el espacio público y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial, con los propósitos de consolidar, mantener, revitalizar, mejorar y generar espacios adecuados para el desenvolvimiento de las funciones de la ciudad.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. - Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda. Tratamiento orientado a proteger el patrimonio construido de la ciudad, para asegurar su preservación, involucrándolo a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano, para que sea posible su disfrute como bien de interés cultural y permanezca como símbolo de identidad para sus habitantes.

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación. Tratamiento que regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad del uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado.

TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.

TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN. Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte. Tratamiento que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad, que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1) Deterioro ambiental, físico, o social, conflicto funcional interno o con el sector inmediato; 2) Potencial estratégico de desarrollo, de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan.

TRATAMIENTO DE SOSTENIMIENTO. Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN. Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios. Este tratamiento se aplica a predios urbanizables, localizados en suelo urbano o de expansión, mediante Plan Parcial previo al proceso de urbanización, con las excepciones consagradas en el presente plan.

TRATAMIENTO DE MITIGACIÓN. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractivo donde se deben establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrollará, según lo establecido en la legislación ambiental.

TRATAMIENTO DE PROMOCIÓN PRODUCTIVA. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

TRATAMIENTO DE RECUPERACIÓN. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

TRANSFORMACIÓN: Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.

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

TUBO DE AGUA LLUVIA: un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno y usado o construido para evacuar agua directamente desde el techo, terraza alta o superficie cubierta de un edificio.

TUBO DE CHIMENEA: un espacio cerrado destinado a la evacuación hacia el exterior de cualquier producto de combustión resultante de la operación de cualquier aparato o equipo productor de calor.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Son las áreas de gestión del suelo determinadas mediante el plan de uso y gestión de suelo o un plan parcial que lo desarrolle, y serán conformadas por uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos, bajo un único proceso de habilitación, con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, y proveer las infraestructuras y equipamientos públicos. Su delimitación responderá al interés general y asegurará la compensación equitativa de cargas y beneficios.

Las unidades de actuación urbanística determinarán la modalidad y las condiciones para asegurar la funcionalidad del diseño de los sistemas públicos de soporte tales como la vialidad, equipamientos, espacio público y áreas verdes; la implementación del reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la gestión asociada de los propietarios de los predios a través de procesos de reajuste de terrenos, integración parcelaria o cooperación entre partícipes; y permitir la participación social en los beneficios producidos por la planificación urbanística mediante la concesión onerosa de derechos de uso y edificabilidad.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Para ello, los planes de uso y gestión de suelo o los planes parciales determinarán la edificabilidad relacionada con los inmuebles que formen parte de unidades de actuación y establecerán su programación temporal según los procedimientos definidos en la LOOTUGS.

URBANO: espacio natural profundamente antropizado que contiene población nucleada, abundante oferta de servicios, infraestructuras, actividades comerciales, industriales e institucionales con intenso intercambio social.

URBANIZACIÓN: resultado del proceso mediante el cual, un terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a lo demás servicios básicos, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia. 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. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

USUARIO: Cualquier persona que habita con carácter permanente una edificación.

USO: destinación asignada al suelo, de conformidad con las actividades que en él se pueden desarrollar. Su clasificación y subclasificación, previstas en la LOOTUGS serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios. El tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

USO DEL SUELO: Tipo de utilización asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.

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

USOS ESPECÍFICOS. Usos específicos son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido. Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el plan de uso y gestión de suelo, serán determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en la LOOTUGS.

En el plan de uso y gestión de suelo el régimen de usos específicos se clasificará en las siguientes categorías:

USO PRINCIPAL. Es el uso específico permitido en la totalidad señalado por la zonificación como obligatorio, predominante y que puede desarrollarse en forma exclusiva, o conjuntamente con otras actividades compatibles que lo complementen.

USO COMPLEMENTARIO. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas o lugares que se señale de forma específica la norma específica. 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. Son actividades afines al funcionamiento del uso principal, para establecer relaciones entre ellos, optimizar la utilización del comercio, servicios y equipamientos, disminuir los desplazamientos y homogenizar las oportunidades de acceso a los distintos puntos del territorio.

SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

USO CONDICIONADO: son aquellos que no siendo necesarios para el funcionamiento del uso principal y no impactando en él, puede permitirse bajo determinadas condiciones normativas.

USO RESTRINGIDO. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones. Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo constante de la LOOTUGS. No puede reemplazar al uso de suelo principal. Uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas, señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse.

USO NO PERMITIDO: son aquellos usos que se hallan en contradicción con el uso principal, en una estructura urbano-territorial, por generar impacto urbano o ambiental negativo, por lo que son prohibidos.

USO PROHIBIDO. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

USO PRIVADO: Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho privado.

USO PUBLICO: Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.

USOS PREEXISTENTES Y PROVISIONALES. Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del plan de uso y gestión de suelo que sean incompatibles con las determinaciones de este, se califican comprendidos en dicho plan y no se podrán realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el Gobierno Autónomo Descentralizado metropolitano o municipal en el Registro de la Propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación, mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la normativa vigente. En este caso el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento del ordenamiento territorial del municipio o distrito metropolitano estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el concejo, sin derecho a indemnización.

Esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

La incompatibilidad a la que se refiere este artículo no será indemnizable, siempre que permita usar y disfrutar de edificios, construcciones e instalaciones existentes durante el resto de su vida útil.

Se podrá realizar obras de ornato e higiene en esas construcciones sin necesidad de autorización del concejo, pero requerirán de autorización administrativa.

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



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

USO AGRÍCOLA: destinado al establecimiento y aprovechamiento de cultivos transitorios o permanentes, diferentes de los forestales.

USO AGROFORESTAL: destinado al establecimiento y aprovechamiento combinado de especies forestales, junto con cultivos o actividades pecuarias.

USO AGROINDUSTRIAL: actividad transformadora, que incorpora productos agropecuarios, como principales materias primas.

USO FORESTAL PRODUCTOR: destinado al establecimiento de plantaciones forestales para el aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables del bosque.

USO FORESTAL PROTECTOR: destinado al establecimiento de plantaciones para la protección o recuperación de los recursos naturales renovables, de las cuales se puede hacer aprovechamiento indirecto.

USO FORESTAL PROTECTOR-PRODUCTOR: destinado al establecimiento de plantaciones forestales, para el aprovechamiento directo o indirecto de productos maderables o no maderables del bosque, condicionado al mantenimiento del efecto forestal protector.

USO POTENCIAL DEL SUELO: destino presumiblemente adecuado desde el punto de vista ambiental y socio - económico de un área, de acuerdo a sus características intrínsecas y de la dinámica de otros usos del suelo próximos. Desde el punto de vista agronómico el uso potencial se refiere a los sistemas de producción aconsejables para lograr la mejor productividad permanente, preservando la integridad del recurso.

USO PROGRAMADO DEL SUELO: es el formulado por una propuesta de desarrollo, adecuado o no a su uso potencial.

USO RESIDENCIAL CAMPESINO: habitación asociada a usos agropecuarios o forestales y de condiciones acordes con la tradición arquitectónica del área rural.

USO RESIDENCIAL CONCENTRADO: habitación conectada al sistema general de servicios públicos, con ocupación superior al 30% del predio.

USO RESIDENCIAL DE BAJA DENSIDAD: habitación autosuficiente en servicios y con zonas verdes superiores al 70% del predio.

USO REAL DEL SUELO: distribución espacial dinámica del destino dado en una fecha determinada por la población al territorio, tanto urbano como rural, para satisfacer sus necesidades de vivienda, de esparcimiento, de producción, de comercio, culturales, de circulación y de acceso a los servicios.

USO TENDENCIAL DEL SUELO: es el uso real del suelo que a través del tiempo va derivando a otro, ya sea en forma espontánea o programada.

USO ESTABLE DEL SUELO: es el uso real del suelo que su dinámica no tiene cambios apreciables en períodos del mediano o largo plazo, en el que el uso real y el potencial son compatibles.

USO RURAL: similar acepción a la definición general, pero acotada por los atributos propios de esta área como asociaciones vegetales características, accidentes topográficos, geomorfológicos, drenaje superficial, etc.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

USO URBANO: uso que para su desarrollo requiere de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico.

VALLE ALUVIAL: franja de anchura variable, determinada con criterios geomorfológicos e hidrológicos, constituida por el cauce y el conjunto de vegas, depresiones o bacines, localizadas a lo largo del cauce o en las riberas de un embalse, laguna, lago o chucua, las cuales son ocupadas por las aguas durante las crecidas altas o extraordinarias, constituyendo la zona de amortiguación de crecientes, donde, además, se desarrollan los procesos ecológicos ligados al curso o cuerpo de agua. Siempre que las condiciones de ocupación lo permitan, la zona de manejo y preservación ambiental deberá coincidir con el valle aluvial.

VENTANA: Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior. Una abertura al exterior diferente a una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación a un espacio interior.

VEREDA: un acceso peatonal construido con materiales como ladrillo, hormigón, piedra, asfalto.

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

VÍA: Zona de espacio público, destinada al tránsito de vehículos y peatones.

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

VÍA ARTERIAL: vía principal, destinada al servicio de tráficos de larga y media distancia.

VÍA COLECTORA: vía destinada a servir las áreas urbanas insertas dentro de la malla definida por las vías arteriales.

VÍA LOCAL: vía cuya función primordial es la de brindar accesibilidad a predios y soportar tráficos de corta distancia.

VÍA RÁPIDA O EXPRESA: vía de alta velocidad que enlaza centros regionales.

VIVIENDA: un edificio o parte del mismo, el cual está diseñado o usado total o principalmente para uso residencial.

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.

VIVIENDA, UNIDAD DE: Local o locales diseñados o considerados para que habite o utilice una persona o familia, prevista de instalaciones de baño y cocina.

VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares. Se encuentra como programas habitacionales de interés social, aquellos que, siendo propuestos por el sector público y privado, tengan como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: un edificio diseñado para uso de dos o más familias.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

VIVIENDA UNIFAMILIAR: un edificio diseñado para uso de una familia.

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la fachada o da acceso a otros espacios de una vivienda o sobresale la línea de construcción.

VULNERABILIDAD: grado de pérdida de un elemento o conjunto de elementos en riesgo, como resultado de la ocurrencia de un fenómeno natural o de origen antrópico no intencional. Se expresa en la escala de cero (ningún daño) a uno (pérdida total).

ZONA: Es la unidad territorial producto de la división administrativa del área urbana con fines de planificación, gobierno y gestión y establecida mediante ordenanza.

ZONIFICACIÓN: División de un área territorial en sub áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la forma de ocupación y uso de los espacios públicos y privados.

ZONA DE ARMONIZACIÓN: franja de suelo rural en torno a un área protegida, que no hace parte de la misma, en la cual se promoverá y vigilará la prevención, mitigación y compensación de los impactos de las actividades en terrenos vecinos, que puedan afectar los objetivos y tratamientos de conservación dentro del Área Protegida o la extensión de sus servicios ambientales y procesos ecológicos en el ámbito local y regional.

ZONA DE USO: grandes porciones del territorio rural, que posibilitan el ordenamiento del suelo en virtud de los objetivos propuestos por el Plan y cuentan con un régimen de usos.

Otra terminología en abreviación utilizada

COOTAD Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización

CENEL Corporación

CNT Corporación Financiera Nacional

GADM Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón ATACAMES

TULSMA Texto Unificado de Legislación Ambiental

INEN Instituto Ecuatoriano de Normalización

INEC Instituto Nacional Ecuatoriano de Estadísticas y Censos

SENPLADES Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo

MAE Ministerio del Ambiente

CONALI Consejo Nacional de Límites Internos

SPA Sistemas Productivos Actuales

CNRH Consejo Nacional de Recursos Hídricos

SNAP Sistema Nacional de Áreas Protegidas

MAGAP	Ministerio de Agricultura, Ganadería, Acuacultura y Pesca
MIDUVI	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
MTOP	Ministerio de Transporte y Obras Públicas
SENAGUA	Secretaría Nacional del Agua
PEA	Población Económicamente Activa Tránsito promedio diario anual

Art. 36 Vigencia y Modificaciones. -Todas las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo entrarán en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y no tendrán carácter retroactivo y las modificaciones serán de responsabilidad de la Dirección de Planificación permanentemente las normas constantes en este documento. Cada cinco años propondrá al Concejo Municipal, por medio de las Comisiones de Planificación, para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública.

CAPITULO III

NORMAS URBANÍSTICAS. -

ART 37.- Accesibilidad al Medio Físico y supresión de barreras urbanísticas y arquitectónicas. -
Esta Normativa facilita la accesibilidad funcional y uso de lugares públicos y privados de la ciudad a las personas en general y aquellas con discapacidad o movilidad reducida permanente o circunstancial, al suprimir obstáculos imprevistos tanto en el plano horizontal como en los cambios.

ART 38.- ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN. -

- 1. Consideraciones para el diseño de Luminarias:** El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño. La posibilidad de dar calidades particulares a los espacios que se diseñan a través de la iluminación. La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios del diseño (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área servida. El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.
- 2. Tipos y dimensiones:** Las luminarias utilizadas en el espacio público se pueden agrupar en siete categorías:
Poste central: Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes. La altura del poste supera los 15 m. y la separación entre poste y poste está entre 30 y 33 m.
Poste central doble: Se localiza en los parterres de las vías. La altura del poste está entre los 10 y 12 m. La separación entre postes está entre los 30 y 33 m.

SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Poste Lateral: Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m. aproximadamente. Luminaria unilateral o central: Utilizada para iluminación de pasajes peatonales, plazas, plazoletas y parques.

La luminaria se coloca a una altura aproximada de 5 m. y la distancia entre una luminaria y otra es de 7 m. aproximadamente. **Apliques:** El uso de este tipo de luminarias, adosada a las paredes de las edificaciones es recomendable para vías estrechas o zonas históricas y comerciales, con el objeto de evitar postes sobre las veredas y permitir permeabilidad y fluidez en la circulación. La luminaria debe ubicarse a una altura mínima de 2,50 m. La distancia entre luminarias es variable.

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

Este tipo de luminarias es recomendable como ornamentación sobre muros de cerramiento, evitando la aparición de fachadas largas y oscuras sobre el espacio público. Se usa como definidor de espacios de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda para la iluminación de grandes espacios públicos.

3. Parámetros de diseño: El tipo de foco utilizado, debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos:

- Presencia de arborización; tipo de follaje y porte.
- Presencia de mobiliario urbano y comportamiento de sus superficies ante la luz; reflexión, transparencia, creación de sombras.
- Características del entorno construido: edificaciones y pavimentos.
- Las intenciones a nivel de la estética y la conformación del paisaje urbano.

Bancas (referencia NTE INEN 2 314:2000). - Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, nodos de actividad y corredores de uso múltiple). Deben estar sobre piso duro y con un sistema de anclaje fijo capaz de evitar toda inestabilidad. Deben estar provistas de un espacio lateral libre de 1.20 m. de ancho, por lo menos en uno de sus costados.

El asiento debe estar máximo a 0.45 m. de altura sobre el piso terminado y ser de forma ergonómica. Deberán tener una forma estética apropiada a su función; no tener bordes agudos, estar construido en materiales perdurables y permitir una rápida evacuación del agua.

Dimensiones: Mínimo Máximo Altura 0,40 m. 0,45 m. Ancho 0,30 m. 0,40 m. Longitud 1.80 m. 2,40 m. El diseño de bancas que se presente para la implantación en el espacio público, debe ser aprobada por la Dirección de Planificación y debe responder al plan de imagen urbana del sector, que generen transparencia.

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

5. Árboles (referencia NTE INEN 2 314:2000). -

5.1 **Los Criterios morfológicos de manejo.** - Las consideraciones a tener en cuenta para el manejo del árbol desde el punto de vista de su morfología comprende no solo en la forma externa del árbol al momento de intervenir en diseños del paisaje urbano o bien cuando se busca un determinado comportamiento de la especie arbórea ante las influencias del medio ambiente, estas son:

- a) **Porte.** -De acuerdo al diámetro transversal de la copa del árbol en la etapa de mayor desarrollo, el porte los árboles pueden clasificarse en: Pequeño: diámetros de copa menores a 2.50 m. Mediano: diámetros entre 2.50 y 5.00 m. Alto: diámetros mayores a 5.00 m.
- b) **El tamaño del sistema radicular del árbol es proporcional y equivalente al porte.** El tamaño de la raíz y la copa del árbol determinan la distancia de separación de siembra entre árboles.
- c) En general, la distancia mínima de siembra en función del porte es en función de la especie y la necesidad:
 - Raíces pivotantes o profundas y las raíces laterales.
 - En función de la necesidad, se determina la distancia entre ejes, depende de los procesos fitosanitarios como el mantenimiento y la poda, para el uso, por ejemplo, para las cercas vivas.
 - Este tipo de especie Ficus, sobrepasa a los 10 metros de altura y es agresivo en las aceras y bordillos, y calzadas por las raíces. Distancia entre ejes de 10 a 15 m.; mediano de 5 a 7.5 m; bajo, mínimo el radio de la copa de la especie arbórea.
- d) **Densidad de follaje.** - La densidad del follaje influye en la visibilidad, el paso de la luz solar, los vientos, los ruidos, los olores, la lluvia y la contaminación. El árbol como barrera y filtro de partículas y gases contaminantes, es efectivo en la medida en que actúa en conjunto con otros árboles, formando masas densas.

A menor densidad debajo del dosel forestal genera micro clima es aprovechado por organismos micro y macro fauna, generando pequeños remanentes de bosques lineales, de tal manera cinturones verdes.
- e) **La profundidad de la masa arbórea.** - está definida a más de la densidad y forma del follaje por el tipo de hoja, de acuerdo con los siguientes rangos en función del sector:

Árboles de hoja ancha requieren una profundidad efectiva de 40 m.

Árboles de hoja angosta requieren 60 m. Coníferas no resinosas requieren 80 m.

- f) **Forma.** - La forma del árbol se puede agrupar en 6 tipos: Forma de palma, Esférico, Ovalado horizontal, Cónico, Globular. Ovalado verticalada. El tipo formal adecuado para un determinado sitio, depende de los efectos estético y funcional que se persigan.
- g) **Permanencia** -Existen especies de árboles que pierden su follaje total o parcialmente a diversos intervalos de tiempo. En función de la permanencia del follaje, se pueden clasificar a los árboles en dos tipos: De hoja permanente y de hoja caduca. En los sitios de la ciudad donde se requiere la permanencia del follaje a lo largo de la vida útil del árbol (como en parterres, donde el árbol actúa como barrera para la contaminación), la permanencia o no del follaje es importante al momento de elegir una especie adecuada.

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

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

a) **Siembra.** - Dependiendo del entorno inmediato, el árbol puede sembrarse directamente en el suelo o confinarse en "matera".

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

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

- Debe ser un cajón de concreto reforzado.
- El diámetro mínimo será de 1.20 m. para árboles de alto porte y de 0.80 m. para especies de mediano porte. Las especies de pequeño porte no requieren matera.
- La matera se prolongará en el terreno hasta que haga contacto con el suelo natural. Su profundidad mínima será de 1.50 m.
- En la superficie, se proveerá de una rejilla de protección de hierro u hormigón, a nivel de la acera. La matera debe rellenarse con el siguiente material:
- 1/3 de tierra fértil
- 1/3 de materia orgánica descompuesta
- Fertilizante
- Una capa de piedra bola de 0.30 a 0.35 m. mínimo de espesor Se debe sembrar árboles con una altura mínima de 1.50 m.

Para el trasplante debe podarse el árbol y conformarse un "pan de tierra" alrededor de la raíz, debiendo mantenerse siempre húmedo.

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

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

d) **Crecimiento.** - Para el tratamiento de la cobertura vegetal es importante conocer la velocidad de crecimiento de la planta, hasta llegar a su máximo desarrollo. Árboles plantados en un entorno agresivo, que se encuentra afectado por la contaminación y los desafueros de los peatones, requieren un crecimiento rápido a fin de superar en los primeros años de vida los embates del medio ambiente. El tipo de crecimiento, así como la calidad de desarrollo, son función de la especie arbórea y de la calidad nutricional del suelo sustentante. En general se presentan tres velocidades de crecimiento:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

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

- e) **Mantenimiento.** - Ciertas especies arbóreas presentan hojas, flores o frutos pesados que caen dejando el suelo circundante sucio y resbaloso, presentando un peligro para el peatón especialmente para el no vidente. Estas especies deben evitarse en el entorno urbano, pues son de difícil mantenimiento.
- f) **Compatibilidad con otras especies.** - En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo sitio, debe tomarse en cuenta la compatibilidad entre ellas. Algunas especies afectan el entorno circundante haciéndolo inapropiado para el crecimiento de otras.
- g) **Comportamiento en el medio ambiente urbano.** - Es importante el conocer el comportamiento del árbol ante el medio ambiente urbano, esto evita una serie de problemas, como es la disposición de especies arbóreas que son resistentes a las plagas, a la contaminación, manipulación de los peatones. Por ejemplo, la corta vida útil de una especie, tiene consecuencia en el costo económico y ambiental que implica su reemplazo.
- h) **Fruto, inflorescencia, aroma.** - Cuando por razones ornamentales se planta árboles frutales, debe tenerse en cuenta que sus frutos no sean tóxicos. Este requerimiento es obligatorio para todo tipo de cobertura vegetal urbana. Al utilizar árboles que presenten floración, debe conocerse la permanencia de la misma. Al diseñar ejes arborizados en función al colorido de sus flores, que son perceptibles a nivel del paisaje urbano pocos días al año, presentando el tiempo restante una apariencia muy diferente a la concebida originalmente. El efecto positivo que genera el aroma de ciertas especies vegetales es recurso valioso para utilizar en áreas de la ciudad en donde el aire se encuentra viciado por malos olores: industrias, ríos, quebradas contaminados.

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

Distancia mínima. - de un árbol con respecto al paramento de las edificaciones corresponde al radio de la copa del árbol (en su etapa de máximo desarrollo) más 0.50 m.

Altura. - Debe preverse la máxima altura que alcance la especie a fin de no interferir con las redes aéreas de servicios públicos. La distancia mínima de un árbol desde el lado exterior del bordillo debe ser de 0.75 m. El follaje debe empezar a una altura mínima de 3 m. La arborización debe permitir la iluminación artificial de la vía. En vías locales, donde los postes de alumbrado público se localizan en uno de los costados de la vía, se aconseja que la disposición de arborización esté a "tresbolillo", es decir con árboles de alto porte. Por ejemplo, en boulevard o en aceras anchas de las avenidas que deben sembrarse técnicamente de 3 metros entre los árboles de la especie seleccionada.

Cuando se utilizan árboles de mediano porte, debe disponerse con dos árboles de mediano porte en reemplazo de uno de alto porte, que deben ubicarse en el tercio medio del tramo entre los dos postes. Si por razones de diseño se requiere una distancia igual entre árbol y árbol, deben utilizarse especies con densidades de follaje media o baja. En todos los casos debe preverse que la arborización permita el acceso vehicular a los predios. Los árboles deben plantarse a 1,50 m. de redes subterráneas para evitar daño a las tuberías u obstrucciones de la raíz. Para zonas viales es obligatorio el uso de materia, la misma debe profundizarse hasta hacer contacto con el suelo natural.

5.3 Criterios de alternativas apropiadas de vegetación urbana. - Recomendamos ubicar vegetación en las fachadas, muros y cubiertas de las edificaciones. Se deberá utilizar enredaderas tipo hiedras

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

(plateadas, bicolors, etc.), buganvillas y otras que tengan flores y emitan aromas agradables. En terrazas, si se crean microclimas adecuados, se pueden utilizar enredaderas que produzcan frutos comestibles como taxo, maracuyá, etc.

5.4 Especies para arborización. -

a) Especies para arborización de parque de barrio:

Nombre		Distancia entre árboles (m)
Vulgar	Científico	
Fresno	Fraxynus sp	8
Jacarandá	Jacarandá mimosaefolia	8
Acacia motilón	Cassia sp	6
Acacia negra	Acacia melanoxyllum	10
Ciprés	Cupressus macrocarpa	10
Cedro	Cedrela montana	10
Arupo	Chionanthus pubecens	5
Guaba	Inga sp	6
Capulí	Prunus cerotina	8
Trueno árbol	Ligustrum-japonicum	8
Ceibo	Ceiba brasilensis	15
Níspero	Eriobotrya japónica	5
Arrayán	Eugenia allí	10

Caoba		4
Cedro		4
Guayacán montaña		4
Guayacán amarillo		4
Chíparo		5.5
Caña guadua		4
Higuerón		5

b. Especies para arborización en zonas aledañas al sistema hidrológico (Ríos, quebradas, lagunas, acuíferos)

Nombre		Distancia Entre arboles (m)
Vulgar	Científico	
Cedrillo	Guarea sp	4
Álamo	Pópulos nigra	5
Añiso	Clusia sp	6

c. Especies a ser utilizadas en vías y avenidas

Nombre		Distancia entre Árboles (m)
Vulgar	Científico	
Acacia	Acacia melanoxyllum	10
Álamo	Pópulos nigra	7
Cedro	Cedrela odorata	10
Guayacán flor amarilla	Tabebuia Crisanta	5
Palma botella gigante		4
Palma abanico		3
Palma de coco		4
Ficus	Ficus Sp	5

a) Especies a ser utilizadas en calles arteriales, colectoras y locales

Nombre Vulgar	Nombre Científico	Distancia entre Árboles (m)
Álamo plateado	Pópulos alba	6
Álamo	Pópulos nigra	6
Acacia motilón	Cassia sp	6
Jiguerón	Clusia sp	6
Cucardas	Hybiscus roseus	3
Flor de mayo	Nicunia sp	3

b) Especies para arborización en franjas de control ambiental entre 5 y 12 m.

Nombre Vulgar	Nombre Científico	Distancia entre Árboles (m)
Acacia	Acacia melanoxyllum	3
Aliso	Alnus acuminata	
Por el sistema tres		
Acacia motilón	Cassia sp bolillo	

c) Especies para arborización para franjas de control ambiental entre 12 y 15 m.

Nombre	Nombre	Distancia entre
--------	--------	-----------------

Vulgar	SECRETARIA GENERAL	Científico	Árboles (m)
Acacia	GADMA	Acacia melanoxylum	4
Eucalipto. No monocultivo		Globulus	4
Eucalipto rojo cortinas rompe vientos.			4
Teca Sistema agroforestal			4
Cedro en ecosistema			4
Amarillo alrededor planta tratamiento barrera olor			4

d) especies de arbustos para formar cercas vivas

Nombre Vulgar	Nombre Científico	Distancia entre Árboles (m)
Retama	Spartium junceum	0.40
Cucarda	Hybiscus roseus	0.40
Trueno seto	Ligustrum sp	0.25
Romerillo	Hypericum sp	0.25
Supirrosa	Luntana cámara	0.25
Ficus	Ficus Sp.	1.50

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

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

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

Las jardineras que se ubiquen fuera de la banda de equipamiento deben estar señalizadas con cambio de textura en el piso en un ancho de 0.90 m. hacia todos los costados en los que haya espacio de circulación peatonal. El ancho mínimo entre dos jardineras es de 0.90 m.

La vegetación de las jardineras ubicadas al nivel del piso terminado de la vía peatonal no debe extender su follaje por fuera del perímetro de la misma.

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

El Protector de árbol puede ser fabricado en varios materiales: varilla, pletina, tubo metálico, madera, materiales que aseguran la debida protección y mantenimiento del árbol. Como componente del mobiliario urbano debe cuidarse que su diseño y resultado estético sea compatible con los demás elementos de mobiliario. Dimensiones Mínimo (m) Máximo (m) Altura 0,90 1,60 Radio 0,50 2,00. Los diseños de los protectores serán presentados a la Dirección de Planificación para su aprobación.

Para la Rejilla de protección árbol (referencia NTE INEN 2 314:2000). Debe situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevean materas a ras de piso o elevadas. El material utilizado para su fabricación puede ser de hierro colado, concreto u otro material que garantice la debida resistencia y durabilidad. Dimensiones Mínimo (m) Máximo (m) Radio 0,80 1,20. El diseño debe ser integral en su anclaje y funcionamiento con el protector del árbol. Las tapas de registro y rejillas deben

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde, incluso cuando estas son colocadas en rampas o superficies con pendiente.

El Municipio deberá regularmente verificar la existencia y cumplimiento, sancionando a quien las remueva sin tomar las debidas precauciones. El espaciamento libre entre los elementos que conforman las rejillas no debe ser mayor a 11 mm. La rejilla y tapa de registro respecto al espacio en donde se inserta debe admitir una holgura que permita los efectos de dilatación del material por cambios climáticos y en ningún caso esta será mayor a 11 mm. La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

- 6 **El Cerramiento de parterres y áreas verdes.** - Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acero cuyo diseño previo será aprobado por la Dirección de Planificación, cuyas alturas no sobrepasarán los 0.30 m. en parterres y 0.60 m. en áreas verdes.
- 7 **Monumentos y esculturas.** - Su localización responde a su calidad, magnitud e importancia dependiendo de cada lugar específico en el que va a ser implantado, con el objeto de recuperar espacios deteriorados o sin interés público, por tanto, su diseño debe responder a una concepción integral del espacio público, analizando detalladamente el lugar en el que va a ser implantado y la dotación de los elementos que lo acompañan, con el objeto de evitar su localización aislada o extraña al lugar.

Los diseños, localización, escala, material, textura y contraste deben ser presentados a la Dirección de Planificación para su revisión y aprobación.

- 8 **Fuentes y surtidores de agua.** - Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, como elementos organizadores e identificadores de los diferentes lugares de la ciudad. Los surtidores de agua pueden contar con diferente presión de agua y pueden ser iluminados con luces de color. Los diseños y localización, deben ser presentados a la Dirección de Planificación su aprobación.
- 9 **Elementos de servicios para ventas en cabinas y kioscos.** - Su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público, es decir se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto al sistema de estaciones y terminales del transporte público.

Se condicionará su implantación en los siguientes sitios:

- En parques ubicados sobre corredores de uso múltiple, cuidando que el mueble para ventas cumpla con los índices de ocupación previstos en esta normativa.
- En corredores de actividad múltiple, con una distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 160 m.
- Bajo puentes vehiculares, en los siguientes casos:
- Cuando forma parte de un eje de actividad múltiple.

Cuando es parte de la estructura fija del sistema de transporte público.

El diseño, localización y las dimensiones serán determinadas por la Dirección de Planificación.

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

10 Elementos de salud pública e higiene. -

a) **Baño público.** - Su instalación no debe obstruir el espacio público. Su ubicación obedece a criterios de intensidad del uso del lugar, lo que determina la distancia entre módulos que puede estar entre los 200 m. y 500 m. Los baños pueden ser localizados en:

- Zonas viales: en vías arteriales, ubicados en forma integral con las paradas de autobuses, evitando su dispersión en el espacio público.
- Espacios residuales: de puentes vehiculares, garantizando facilidades para su acceso.
- Parques: de acuerdo a la zonificación particular de cada parque. El baño público es un elemento de uso individual, ya que no es conveniente tener unidades para más de una persona a la vez, por la volumetría resultante y el impacto urbano que ella genera.

Por razones higiénicas se recomienda el uso de una silla turca, evitando el contacto corporal con el aparato sanitario (la silla turca no está diseñada para minusválidos). Su limpieza debe realizarse mediante el uso de un fluxómetro y chorros de agua y desinfectante que limpie el interior del módulo, pocos segundos después de accionar el fluxómetro.

Dimensiones: Mínimo Máximo Altura 2,30 m. 2,60 m. Ancho 1,20 m. 1,60 m. Longitud 2,00 m. 2,60 m.
Los diseños y localización de los baños públicos deben ser aprobados por la Dirección de Planificación.

Basureros públicos (referencia NTE INEN 2 314:2000).

La separación de los basureros está en relación a la intensidad de los flujos peatonales. La distancia no debe ser mayor a 50 m. en áreas de flujo medio y 25 m. en áreas de flujo alto. En áreas residenciales, con bajos flujos de peatones por lo menos un basurero, por lado, de manzana. Los basureros deben estar ubicados en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plazas, plazoletas, parques, áreas de protección ecológica). Si el basurero tiene la abertura en la parte superior, ésta debe estar a una altura máxima de 0.80m sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0.80 m. y 1.20 m. Los basureros de sistema basculante deben estar provistos de un seguro que permita accionar exclusivamente a los responsables de la descarga.

c) **Pavimentos en espacios de circulación peatonal** (Referencia NTE INEN 2 301:2000). Las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes en mojado, para los espacios exteriores. Si el pavimento está compuesto de piezas, los materiales empleados no deben tener una separación mayor a 11 mm. en una profundidad máxima de 3 mm. La diferencia de los niveles generados por el grano de textura no debe exceder a 2 mm. Si los espacios de circulación peatonal son lisos, la señalización de piso debe realizarse mediante un cambio de textura.

La compactación para vías de suelo natural o tierra apisonada no debe ser menor al 90% del ensayo protector estándar en condiciones climatológicas desfavorables, y la densidad no será menor al 75% de su valor en seco.

Las texturas direccionales tienen por objetivo el conducir al peatón hacia un fin determinado; estas deben tener un recorrido no mayor a 3.00 m. de longitud, los canales o líneas de dirección no deben tener un espaciamiento mayor a 11 mm.

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

11 Señalización de accesibilidad en espacios de uso público. - Referencia NTE INEN 2 239:2000). Esta norma establece las características que deben tener las señales a ser utilizadas en todos los espacios públicos y privados para indicar la condición de accesibilidad a todas las personas, así como también indicar aquellos lugares donde se proporciona orientación, asistencia e información.

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

- **Visuales;** deben estar claramente definidas en su forma, color (contrastante) y grafismo, deben estar bien iluminadas, las superficies no deben tener o causar reflejos que dificulten la lectura del texto o identificación del pictograma, no se deben colocar las señales bajo materiales reflectivos y se debe diferenciar el texto principal de la leyenda secundaria.
- **Táctiles;** deben elaborarse en relieve suficientemente contrastado, no lacerante y de dimensiones abarcables y ubicarse a una altura accesible.
- **Sonoras;** deben ser emitidas de manera distinguible e interpretable. Ubicación: Las señales visuales ubicadas en las paredes, deben estar preferiblemente a la altura de la vista (altura superior a 1.40 m).

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

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

En casos en que se requiera una orientación especial, para personas no videntes, las señales táctiles o de bastón se deben disponer en pasamanos o en cintas que acompañen los recorridos.

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

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

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

12 Tránsito y señalización (referencia a NTE INEN 2 291:2000)

Esta norma establece los requisitos que deben tener los espacios físicos en áreas públicas y privadas, en zonas urbanas y suburbanas, que permitan la accesibilidad de las personas con capacidad y movilidad reducida. Requisitos generales 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



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

discapacidad y movilidad reducida, los mismos que adicionalmente deben estar señalizados horizontal y verticalmente de acuerdo con las normas NTE INEN 2 239, 2 240, 2 241 y 2 242

Requisitos específicos Cruces en vías, plazas y parques: En estos espacios, las rampas para personas con discapacidad y movilidad reducida deben estar diferenciadas, con el símbolo universal y estar de acuerdo con la NTE INEN 2 240.

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

Si la señalización horizontal no existe, no es suficiente o no cuenta con la visibilidad adecuada, está se debe complementar con señalización vertical, especialmente en las vías cuyo flujo vehicular sea significativo. Espacios de concurrencia masiva: Todo espacio público o privado de afluencia masiva de personas debe contemplar en su diseño los espacios para estacionamiento vehicular para personas con discapacidad y movilidad reducida; de acuerdo a la NTE INEN 2 248.

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

CAPITULO IV

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

SECCION PRIMERA. - DIMENSIONES DE LOCALES

Art. 39 Bases del Dimensionamiento. - Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Art. 40 Altura de locales. - A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.80 m.

Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.70 m. o mayor.

Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

Art. 41 Área higiénica sanitaria. -

Dirección: Avenida Principal Atacames Sector Cosobamba
e-mail: secretariageneralma@hotmail.com
Teléfono 27321871
Atacames - Prov. Esmeraldas
ECUADOR

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- a) Dimensiones mínimas en locales. -
Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m. Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15 m.
Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50 m.
No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.
La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0.70m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.
- b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénica sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2 293:2000).
- c) Urinarios: El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

SECCIÓN SEGUNDA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art. 42 Iluminación y ventilación en locales. - Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, los que se ventilarán e iluminarán según artículos 44 y 45 de esta ordenanza.

El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie útil del local. El área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Art 43.- VENTANAS (referencia NTE INEN 2 312:200). - Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2244. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interiores y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.
- b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Art 44.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN INDIRECTA. - Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

- a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo 66.
- c) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- d) Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3.00 m.
- e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Art 45.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS. -

- a) No obstante lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0.32 m²., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m.
- b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica.
- c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1.00 m. como mínimo.

4 PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. - Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiéndose resaltes de la fachada de 0.20 m. máximo.

- a. **DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES.**
Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos. Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.
- b. **COBERTURA Y AMPLIACIONES EN PATIOS. -** No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

5 PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CON FORMAS IRREGULARES. - Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, su lado y superficie mínimo, se definirá de acuerdo a las disposiciones de la presente Normativa.

SERVIDUMBRE DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN. - Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector.

7 En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

8 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.

9 VENTILACIÓN MECÁNICA. - Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración. El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso. Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.
- b) Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión y en concordancia con lo estipulado a Implantación Industrial.
- c) Ventilación. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
- d) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCION TERCERA. - CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES

Art 46.- CORREDORES O PASILLOS (Referencia NTE INEN 2 247:2000).

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público.

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

Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.20 m., en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m.

Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.05 m. de altura.

Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

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

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

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

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

- a) Características funcionales en edificios de uso público. El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como la instalación de señalización adecuada debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en casos de emergencia.
- b) El espacio de circulación no se debe invadir con elementos de cualquier tipo. Si fuese necesario ubicarlos, se instalan en ampliaciones adyacentes. Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado. No se admite tratamientos de la superficie que modifique esta condición (ejemplo, encerado).
- c) Los elementos, tales como equipo de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared. El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, para elementos como equipos de emergencia, extintores, etc., se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas no videntes y baja visión.

ART 47.- GALERÍAS

Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m. de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción del ancho deberá aumentar en 1.00 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente. En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30 m. y el ancho mínimo de 6 m.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 48.- ESCALERAS (Referencia NTE INEN 2 247:2000)

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

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

USOS	ANCHO LIBRE MINIMO
Edificios públicos escalera principal (En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)	1.50 m.
Oficinas y comercios	1.20 m.
Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento	0.80 m.

En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m². de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

SUPERFICIE TOTAL POR PLANTA	ANCHO MINIMO DE ESCALERA
90 Hasta 600 m ²	1.50 m.
De 601 a 900 m ²	1.80 m.
De 901 a 1.200 m ²	2.40 m. o dos de 1.20 m

- d) Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $2ch+h= 0.64$ m., donde ch =contrahuella y h = huella. en edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella será de 0.28 m.
- e) El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera.
- f) Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares.
- g) Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.
- h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

- i) La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entepiso o descanso debe ser al menos de 2.05 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.
- k) Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

ART 49.- ESCALERAS DE SEGURIDAD. - Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad las mismas que se sujetarán a lo dispuesto a la Protección contra incendios.

ART 50.- RAMPAS FIJAS (Referencia NTE INEN 2 245:2000)

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas.

Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos: Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

- a) Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.
Dimensiones de Rampas:

Longitud	Pendiente máxima (%)
Sin límite de longitud	4
Hasta 15 metros	8
Hasta 10 metros	10
Hasta 3 metros	12

- b) La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.
- c) Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características: El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m. Todo cambio de



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.

Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana. Características generales

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244. Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2 243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2 239.

ART 51.- AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS (Referencia NTE INEN 2 244:2000) Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público.

a) Agarraderas. - Las agarraderas tendrán secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm y 50 mm La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse. Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

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

c) Pasamanos La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

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

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados uno a 0.90 m. de altura, recomendándose la colocación de otro a 0.70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan

SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del piso terminado.

Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50 mm.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m². Si el pasamano es público incrementar un 30% a esta resistencia. En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos, y no permitirán el paso de un elemento de 0.10 m. de ancho.

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

SECCIÓN CUARTA: ACCESOS Y SALIDAS

ART 52.- GENERALIDADES

Todo vano que sirva de acceso, de salida, o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Sección.

ART 53.- DIMENSIONES MÍNIMAS

Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre. Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m. Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo III, Sección Sexta referente a Protección contra Incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima iguala la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y, d) Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 54.- SEÑALIZACIÓN

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

ART 55.- PUERTAS

(Referencia NTE INEN 2 309:2000) Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

a) Dimensiones. Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.10 m. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m.

Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

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

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

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

Agarradera: Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0.80 m. y 1.20 m. del nivel del piso terminado.

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

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



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Puertas corredizas: Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta.

En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura. Puertas con cierre automático: Los usuarios de silla de ruedas y otros con movilidad reducida tienen dificultad para usar puertas con cierre automático. La fuerza exigida para abrirlas debe reducirse tanto como sea posible. Los edificios públicos preferiblemente deben tener puertas automáticas corredizas.

b) Identificación de la puerta. - Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado. Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067.

Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas. Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión. Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1.20 adicional al barrido de la puerta.

Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos: Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en la presente normativa. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes. Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m. No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Art56.- VESTÍBULOS. - Las edificaciones que sobrepasen los 500 m². de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m²., cuyo lado mínimo será de 3.00 m. Por cada 500 m². adicionales o fracción, se aumentará en 0.50 m. el lado mínimo del vestíbulo. La puerta principal de acceso, tendrá 1.20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos. La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1.20 m. de ancho. El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCION QUINTA: ASCENSORES O ELEVADORES

Dirección: Avenida Principal Atacames Sector Cosobamba
e-mail: secretariageneralmca@hotmail.com
Teléfono 27321871
Atacames - Prov. Esmeraldas
ECUADOR

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 57.-ALCANCE. - Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, monta camillas, montacargas, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

ART 58.- MEMORIA DE CÁLCULO. - El número, capacidad y velocidad de los ascensores / elevadores de una edificación, estarán especificados en la Memoria de Cálculo, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable. En dicho cálculo, se considerarán cuando menos los siguientes factores:

a) Tipo de edificación.

- a.1. Residencial: Edificios destinados a vivienda.
- a.2. Comercial: Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.
- a.3. Industrial: Edificaciones de bajo (I1), mediano (I2), alto (I3) y peligroso (I4) impacto.
- a.4. Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

b) Estimación de la población del edificio.

- b.1. Residencial: 2 personas por dormitorio
- b.2. Comercial, oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 8 a 10 m² de área útil.
- b.3. Hoteles: 2 personas por dormitorio.
- b.4. Educativa: 1 estudiante por cada 2.50 m².
- b.5. Restaurantes: 1 persona por cada 3.00 m² de área.
- b.6. Centros comerciales: 1 persona por cada 4 m² de área total.
- b.7. Institucional: Hospitales; 3 personas por cama.
- b.8. Edificios de estacionamientos: 2 personas por puesto de parqueo

c) Normas generales

- c.1. Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes. A excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.
- c.2. En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (Pb) siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

c.3. En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.

e) **Capacidad de transporte.** - La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere el servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período típico de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo al siguiente cuadro:

Tipo del edificio	Porcentaje de población (%)
Oficinas de una sola entidad	10
Oficinas en general	10
Oficinas de gobierno	10
Departamentos	5
Hoteles	10
Hospitales	5
Escuelas colegios y universidades	15
Centros comerciales	15

d.1. En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

e) **Tiempo de espera.** - El tiempo de espera de los pasajeros en el nivel de ingreso principal a los ascensores, no debe exceder de los siguientes valores:

e.1. Residencial: 137 segundos

e.2. Comercial y hoteles: 40 segundos

e.3. Industrial: 137 segundos

e.4. Equipamiento: 35 segundos

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número de ascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

ART 59.- PARADAS EN NIVELES INTERMEDIOS. - En las edificaciones en que las paradas de los ascensores fueren en niveles intermedios, la diferencia aproximada de nivel entre el vestíbulo de ascensores y aquellos no será mayor a la mitad de la altura de entresijos, excluyéndose esta posibilidad en edificaciones públicas, para no discriminar a las personas discapacitadas o de movilidad reducida.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 60.- VESTIBULO DE ASCENSORES (Referencia NTE INEN 2 299:2000) Requisitos que deben cumplir los ascensores instalados en edificios de uso público Características generales. El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1.20 m. x 1.20 m. El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1.50 m. x 1.50 m. en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En caso que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1.20 m. de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

ART 61.- CONDICIONES DEL POZO DE ASCENSORES. - La construcción del pozo debe garantizar que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste para realizar trabajos netamente de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor.

- a) El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura auto soportante.
- b) El pozo dispondrá de un sobre recorrido, con una altura suficiente, para dar el espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.
- c) El foso dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.
- d) Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación de humos o gases calientes en caso de incendio.
- e) Se prohíbe ubicar dentro del pozo a elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores. El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no se permitirá que se lo utilice como depósito de basura.
- f) Entre pozos de ascensores adyacentes, en los cuales no existan paredes divisorias que separen un pozo de otro, debe existir una separación en la parte inferior del foso (malla o pared) con altura mínima de 2,5 m.
- g) El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
- h) En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
- i) El fondo del foso deberá ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
- j) No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
- k) Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanqueadas) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

ART 61.- SALA DE MAQUINAS



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- a) Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.
- b) El acceso a la sala de máquinas, durante la instalación del ascensor, debe permitir el ingreso solo del personal autorizado sin depender de terceras personas.
- c) No se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
- d) Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos, instalados permanentemente.
- e) Las salas de máquinas deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Estos lugares deben protegerse de vapores nocivos y humedad. No se permite que los locales ajenos a los ascensores evacúen aire viciado a este ambiente.
- f) La estructura de la sala de máquinas debe ser diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.
- g) Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.
- h) Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.
- i) Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor debe ser cubierto a fin de evitar accidentes.

ART 62.- CONDICIONES DE LA CABINA

- a) Toda cabina deberá estar provista de una puerta, de accionamiento manual o automático, que debe contar con las debidas seguridades.
- b) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.
- c) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
- d) Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
- e) Toda cabina debe estar provista de, por lo menos, un panel de operación con los respectivos botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.
- f) Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema auto soportante.
- g) Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- h) Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática, la cual será capaz de alimentar una lámpara de 1 W, al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.
- i) Las cabinas que tengan elementos de vidrio que reemplacen a las paredes o puertas, deben ser vidrios de seguridad.
- j) En la cabina no deben haber alarmas y dispositivos de seguridad inoperante, contactos de puertas puenteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.
- k) Los equipos o aparatos distintos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador, no se deberán instalar dentro de la cabina.
- l) Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible: Abrir o entreabrir, manualmente, la puerta de cabina desde el acceso del piso.
- m) Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establece la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6,5 mm. En esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar el ascensor y la marca de fábrica. n) Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.

Dimensiones. - Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1.20 m. de fondo y 1.00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante. Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1.20 m. x 1.40 m. para permitir el libre giro de la silla de ruedas. Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0.90 m. de ancho y 2.00 m. de alto.

Su accionamiento debe ser automático. Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0.90m 102 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2 244.

Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 0.30 m. de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas. La cabina del ascensor debe estar provista de piso antideslizante. Si existe alfombras o moquetas, éstas deben estar sujetas. El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0.80 m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Comandos. - El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1.20 m. medida desde el nivel de piso terminado de la cabina, al borde superior de tablero. Los botones pulsadores de emergencia y parada, deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control, a una altura máxima de 1.00 m. medida desde el nivel del piso terminado. Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1.20 m. referida a su eje, medida desde el nivel del piso terminado. Todos los botones pulsadores de los comandos interiores y exteriores deben contar con señalización en relieve, en sistema braile, señal acústica y colores contrastantes. La dimensión de los botones de control no pueden ser inferiores 20 mm x 20 mm o 20 mm de diámetro según su forma.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 63.-INSTALACIONES ELECTRICAS

- a) Solamente los cables usados directamente en conexión con el ascensor se permiten dentro del pozo.
- b) Todos los alambres de conexión eléctrica que se encuentren dentro del pozo deben estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.
- c) Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda de energía eléctrica para los ascensores.
- d) En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un térmico (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor.
- e) La alimentación eléctrica del ascensor debe ser de carácter exclusivo y debe tener su propio medidor. Se hace notar que ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos 103 generales, etc.) se compartirá en este circuito.
- f) Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras. g) No se permitirán conexiones flojas ni rotas.
- h) En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas y terminales de conexión.
- i) El cable viajero debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con alambres que transmitan información digital.
- j) Si en el mismo ducto o cable que contiene conductores existen circuitos con diferente voltaje, todos los conductores o cables deben tener el aislamiento necesario especificado para el voltaje más alto.
- k) El constructor debe proveer, dentro del pozo, una instalación de iluminación y tomas de fuerza, ubicadas a nivel de cada piso. Lo que garantizará las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.
- l) Toda instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadamente desde el tablero de distribución.
- m) En sala de máquinas debe existir, por lo menos, una toma de fuerza polarizada por cada ascensor, que permita los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esta área.
- n) La fuente de alimentación para la iluminación de cabina, pozo y sala de máquinas debe ser independiente de la alimentación de fuerza para las máquinas.
- ñ) En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.
- o) Si por razones técnicas, de seguridad o de mantenimiento, se tiene que reemplazar el cable viajero, éste debe ser de mejores o al menos de las mismas características técnicas del original, no se permite remiendo de sus conductores.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 64.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS

a) Requisitos Dimensionales

a.1. Todo pozo de ascensor/elevador para pasajeros debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos en siguiente cuadro.

DIMENSIONES MINIMAS INTERNAS DE POZO (1)

Capacidad	Apertura	X (mm)	Y (mm)
4	Lateral	1350	1400
6	Central	1750	1600
8	Central	1800	1900
9	Central	1800	1950
10	Central	1800	1980
11	Central	1800	2000
12	Central	2000	2130
13-14-15	Central	2100	2200
16	Central	2300	2200
17	Central	2300	2250
18	Central	2450	2400
20	Central	2550	2400
23	Central	2650	2400
24	Central	2650	2500
27	Central	2650	2660
30	Central	2650	2810
33	Central	2800	2810

(1) Para capacidades superiores a las establecidas en este cuadro, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.2. Las dimensiones mínimas para sobre recorrido, foso, altura y sala de máquinas en los pozos de ascensores para pasajeros deben ser las establecidas en el siguiente cuadro.

DIMENSIONES MINIMAS DE FOSO, SOBRECORRIDO Y ALTURA DE SALA DE MAQUINAS (mm) (2).

Velocidad (m/s)-(m/min.)	Foso	Sobrecorrido	Altura de sala de maquinas
0.5-30	1450	4200	2000
0.75-75	1500	4200	2000
1;1.25-60;75	1500	4600	2200
1.5;1.6-90;96	1800	4850	2200
1.75-105	2100	5000	2200
2.0-120	2400	5500	2200-2600(*)
2.5-150	2600	5700	2400-2600(*)
3.0-180	3000	6000	2500-2600(*)
3.5-210	3200	6400	3000
4.0-240	4500	7100	3000

(2) Para velocidades superiores a las establecidas en este cuadro, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

a.3. Disposiciones específicas En la posición de cierre, las holguras entre las hojas de puertas y entre éstas y el marco, sus largueros verticales, dintel y quicio de estas puertas, deben ser lo más reducido posible, esta condición está cumplida cuando éstas holguras no superan los 10 mm. Para evitar riesgos de cizallamiento durante el funcionamiento, las caras exteriores de las puertas automáticas deslizantes no tendrán hendiduras o salientes de más de 3 mm. Las aristas de éstas deben estar achaflanadas en el sentido del movimiento. Para efectos del cálculo de capacidad se considera pasajero a una persona con peso entre 66 Kg. y 80 Kg. La capacidad y área útiles de cabina por cada pasajero deben ser las establecidas en el siguiente cuadro:

Pasajeros	Capacidad (Kg.)		Área útil de cabina	
	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
3	300	240	0.20	0.24
4	380	320	0.19	0.24
5	350	400	0.19	0.24
6	420	480	0.19	0.21
7	490	560	0.18	0.21
8	550	640	0.18	0.20
9	600	720	0.17	0.19
10	680	800	0.17	0.19
11	750	880	0.17	0.19
12	840	960	0.16	0.19
13	900	1040	0.16	0.19
14	950	1120	0.16	0.19
15	1000	1200	0.16	0.18
16	1080	1280	0.16	0.18
17	1150	1360	0.15	0.18
20	1350	1600	0.15	0.18
24	1600	1920	0.14	0.18
27	1800	2160	0.14	0.18
30	2100	2400	0.13	0.18

Para diseños especiales tales como: ascensores panorámicos, ascensores con doble puerta (doble embarque), ascensores inclinados, ascensores con máquinas desplazadas del pozo o elevadores con puertas de apertura lateral, las dimensiones y características se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.4 Todo pozo de ascensor para montacamillas debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos en el siguiente cuadro.

DIMENSIONES MINIMAS INTERNAS DE POZO (mm) (4)

Capacidad Pasajeros	Apertura	X	Y
11	Lateral	2050	2900
13-15-20	Lateral	2300	2900
21	Lateral	2400	2810

(4) Para capacidades superiores a las establecidas en el cuadro 19, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.5. Las dimensiones mínimas para sobre recorrido, foso y altura de sala de máquinas en los pozos de ascensores para montacamillas deben ser las establecidas en el siguiente cuadro:

DIMENSIONES MINIMAS DE FOSO, SOBRECORRIDO Y ALTURA DE SALA DE MAQUINAS (mm) (5)

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Velocidad (m/s) - (m/min)	Foso	Sobre-recorrido	Altura de sala de maquinas
0.37:0.5 - 22:30	1450	4400	2500
0.75:1.00:1.25 - 45:60:90	1550	4500	2500

(5) Para velocidades superiores a las establecidas en el cuadro 20, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.6. Las cabinas de ascensores para monta camillas deben cumplir con los requisitos establecidos en el siguiente cuadro.

AREA UTIL MÍNIMA DE CABINA (m2) (6)

Capacidad pasajeros	Área útil
11-13	2.31
15	2.42
20	3.30
21	3.36

(6) Para diseños generales y especiales tales como: elevadores panorámicos, elevadores con doble puerta (doble embarque), elevadores inclinados con máquinas desplazadas del pozo o elevadores con puertas de apertura lateral, las dimensiones y características se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.7. Deben preverse orificios de ventilación que van a situarse en la parte superior del pozo, de una superficie total mínima del 1% de la sección transversal de éste.

b) REQUISITOS ELECTRICOS

b.1. Las dimensiones y características técnicas de: cableado, capacidad de la fuente y térmicos de protección deben satisfacer los requerimientos establecidos por el fabricante del elevador.

c) Todo interruptor térmico o interruptor de alimentación para el elevador, deben instalarse dentro de una caja moldeada que garantice que solamente el personal autorizado tenga acceso a los elementos mencionados.

d) El calibre de los conductores de alimentación debe garantizar que la caída de tensión no supere los valores máximos establecidos por el fabricante.

e) VARIOS

e.1. En caso de desastres naturales y/o siniestros, los ascensores no deben ser utilizados por los pasajeros, a excepción del Cuerpo de Bomberos y si el elevador cumple con los requerimientos y diseños especiales para tal efecto.

e.2. El dueño o administrador del edificio debe colocar en un lugar visible, junto al ingreso de los elevadores y en cada piso, un rótulo de dimensiones del formato A5, indicando la siguiente frase: EN CASO DE EMERGENCIA NO UTILICE EL ELEVADOR. El rótulo debe ser de color rojo y las letras en color blanco.

c.3. La empresa encargada del mantenimiento de los ascensores deberá entregar al dueño o administrador del edificio un manual en el que consten los procedimientos a efectuarse en caso de

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

emergencia, adicionalmente la empresa está obligada a dar entrenamiento básico sobre rescate de pasajeros.

c.4. Debe marcarse los cables de tracción con una señal visible para saber que el elevador está dentro de la zona de abertura de puertas.

Art 65.- ASCENSORES RESIDENCIALES

Se considera a aquel que reúne las siguientes características:

- a) Ubicarse dentro de una residencia unifamiliar,
- b) Tener un recorrido máximo: 15 m.,
- c) Capacidad máxima: 6 pasajeros,
- d) Velocidad máxima: 1,0 m/s,
- e) Número máximo de paradas: 4, y;
- f) No permitir el ingreso del público. Estos ascensores se deben proveer con un adecuado nivel de seguridad, sin requerir que el equipo cumpla con todo lo estipulado en la presente norma (Código ANSI/ASME A 17.3).

ART 66.- MONTACARGAS Los elevadores de servicio y carga, cumplirán con todo lo especificado para ascensores en lo que les fuere aplicable y con las siguientes condiciones.

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

ART 67. - ESCALERAS MECÁNICAS Y ELECTRICAS

- a) En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
- b) Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1.50 m., a partir del piso metálico de embarque.
- c) El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35°.
- d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0.30 m/s y 0,60 m/s.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Los cálculos de las capacidades se harán con el siguiente cuadro:

Ancho nominal pasamanos	entre	Personas por escalón	Velocidad (0.30 m/s-1.00 m/s)
0.60 m.		1.00	<5000 person./h
0.80 m.		1.25	5000 person./h – 6700 person./h
1.00 m.		1.50	6701 person./h – 9000 person./h
1.20 m.		1.80	>9001 person./h

ART 68.- PROTECCIONES

Los ascensores y escaleras para transportación vertical estarán equipados con todos los dispositivos de seguridad que proporcionen el máximo de protección a los pasajeros y a la carga.

ART 69.- MANTENIMIENTO

El mantenimiento de los elevadores y montacargas estará a cargo de empresas calificadas y registradas en el Municipio, a través de su respectiva patente.

- a) El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo.
- b) El personal dedicado a instalación debe estar provisto de los siguientes equipos mínimos de seguridad: Botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante. Guantes (cuero o tela) Cinturón de seguridad Casco Gafas de protección Línea de vida o sistema similar; y, Herramientas adecuadas El personal dedicado a mantenimiento preventivo debe estar provisto de los siguientes equipos mínimos de seguridad: Botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante; y, Herramientas adecuadas.
- c) Para asegurar la instalación y mantenimiento de elevadores, cada empresa deberá tener al menos un técnico, debidamente certificado, por la casa matriz del fabricante de ascensores para quien labora.
- d) Los organismos encargados de vigilar y hacer cumplir las disposiciones establecidas en estas Normas son: Municipio y Cuerpo de Bomberos.
- e) En caso de que no exista la presencia del representante de la casa fabricante de un ascensor, el mantenimiento de estos debe ser realizado por una de las empresas debidamente acreditadas, la misma que deberá realizar la modernización de dicho ascensor, previo un estudio técnico que garantice el mantenimiento respectivo.
- f) En todo ascensor debe colocarse, en la parte más visible de la cabina, una placa que contenga lo siguiente: Marca de fábrica del ascensor. Nombre de la empresa responsable del mantenimiento.
Teléfonos de emergencia.
- g) Cuando se lo requiera, el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, exigirán al propietario o administrador del edificio, la presentación de un certificado actualizado, emitido por la empresa que realiza el mantenimiento, garantizando el buen estado y mantenimiento de él o los ascensores que tenga tal edificio.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- h) La copia de la certificación del correcto mantenimiento, debe ser exhibida en la parte más visible del nivel principal de ingreso.
- i) El mantenimiento preventivo se lo debe realizar periódicamente, de acuerdo a las normas establecidas por el fabricante del ascensor.
- j) Cuando se realice un trabajo de mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero de fácil visibilidad y comprensión, indicando que se encuentra en tal condición.
- k) Todo ascensor que se encuentre en mantenimiento debe estar fuera de servicio para el uso de los pasajeros.
- l) Si durante el servicio de mantenimiento se comprueba que una o más partes del ascensor no pueden ser reparadas, siendo necesaria su sustitución, ésta debe hacerse preferentemente con piezas o repuestos originales, o con partes o repuestos cuyas características técnicas sean iguales o superiores a las partes sustituidas.
- m) Si por algún motivo la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los pasajeros, el ascensor debe suspender su servicio al público; debiéndose colocar un letrero en la parte más visible del nivel principal de ingreso.

SECCIÓN SEXTA: PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art. 70 GENERALIDADES. - Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaboran las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando contruidos fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendio por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir su ejecución.

ART 71.- CONSTRUCCIONES EXISTENTES

En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

ART 72.- SEPARACIÓN DE EDIFICIOS

Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos. La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros no presentará huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

ART 73.- ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES

Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras. Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

ART 74.- LIMITACIÓN DE ÁREAS LIBRES

Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m² por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezzanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

ART 75.- ABERTURAS DE ATAQUE

Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m²., deben tener aberturas de ataque superiores que consistirán en un hueco de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entrepiso superior o en la parte superior de la mampostería, fácilmente identificable y cerrado con baldosa, bloque de vidrio, tapa metálica o rejilla sobre marco o bastidor que en caso de incendio pueda ser retirado con facilidad.

ART 76.- DIVISIÓN DE SECTORES DE INCENDIO

Todo edificio se dividirá en sectores de incendio, independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos. Se entenderá como sector de incendio al espacio limitado en todas las superficies de contigüidad con otros por cerramientos de materiales resistentes al fuego. Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc. conformarán sectores independientes de incendio y de ninguna manera comprometerán las vías de evacuación, las que implementarán medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

ART 77.- MUROS CORTAFUEGOS

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Los sectores de alto riesgo de incendio, dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismos que, estarán contruidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos, deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongarán hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentarán en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

ART 78.- PROTECCIÓN DE ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE ACERO

Los elementos estructurales de acero, en edificios de más de cuatro niveles, deberán protegerse por medio de recubrimientos a prueba de fuego. En los niveles destinados a estacionamiento será necesario colocar protecciones a estos recubrimientos para evitar que sean dañados por los vehículos.

ART 79.- PRECAUCIONES DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

Durante las diferentes etapas de la construcción de cualquier obra, deberán tomarse las precauciones necesarias para evitar los incendios, y en su caso para combatirlos mediante el equipo de extinción adecuado. Este deberá ubicarse en lugares de fácil acceso, y se identificará mediante señales, letreros o símbolos claramente visibles.

ART 80.- ESCAPES DE LÍQUIDOS INFLAMABLES

Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire. Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto. Así también se deberá encontrar la solución más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado. Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

ART 81.- ALMACENAMIENTO DE LÍQUIDOS INFLAMABLES Y MATERIALES ALTAMENTE COMBUSTIBLES

Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares, se lo hará, en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo de Bomberos. Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

ART 82.- VIVIENDA DEL GUARDIÁN, CONSERJE O PORTERO

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Deberá tener comunicación directa con un medio exigido de salida o directamente a la calle.

ART 84.- ELEVADORES Y MONTACARGAS

Los pozos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos, y tomarán en cuenta las disposiciones sobre las Condiciones del Pozo de Ascensores.

ART 85.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

Toda edificación deberá mantener un sistema de instalación eléctrica acorde con el uso de la edificación, diseñados para funcionar sin sobrecarga y con los dispositivos de seguridad necesarios.

Es prohibido realizar instalaciones improvisadas y/o temporales.

En el Sistema de Instalación Eléctrica se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

Las edificaciones, de acuerdo al uso, cumplirán las especificaciones que señala la normativa vigente de la Empresa Eléctrica y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos.

ART 86.- CALENTADORES DE AGUA A GAS (GLP)

Los calentadores de agua a gas se instalarán de preferencia en el exterior de las edificaciones, en locales propios para este uso, ubicados en sitios independientes, contruidos con materiales incombustibles, en caso de que tales locales requieran de puertas, éstas también serán contruidas con materiales resistentes al fuego, se tomarán además las debidas protecciones para la acción de la lluvia y del viento.

Los calentadores de agua a gas podrán instalarse en el interior de las viviendas o edificios siempre y cuando disponga de un ducto de evacuación de los productos de combustión del gas, el local donde se instale el calentador deberá tener un volumen mínimo de 8 m3, suficientemente ventilado, que permitirá la circulación de aire. Cumpliendo con las disposiciones establecidas para este efecto, según el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos y la Norma INEN 2124-98.

Los artefactos diseñados para funcionar con gas licuado de petróleo (GLP), no podrán instalarse en subsuelos u otros pisos cuyo nivel permita la acumulación explosiva gas-aire. Las mangueras, accesorios y ductos de evacuación del producto de la combustión estarán contruidos por materiales incombustibles.

ART 87.- INSTALACIÓN CENTRALIZADA DE GAS (GLP)

La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones de la presente normativa y las que el INEN y el Cuerpo de Bomberos determinen según su respectivo reglamento.

ART 88.- CHIMENEAS



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible. En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas, dispondrá de su propio ducto.

ART 89.- CONDICIONES DE LAS PUERTAS PARA INCENDIOS.

En todas las edificaciones con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de la vía de evacuación se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores. Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.
- b) Contar con un dispositivo de cierre automático.
- c) En ningún caso el ancho libre será inferior a 0.90 m., ni su altura menor a 2.10 m.
- d) Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.
- e) El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
- f) Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen.
- g) Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación deberán mantenerse cerradas y con la señalización: -SIN SALIDA-.

ART 90.- PISOS, TECHOS Y PAREDES

Los materiales que se empleen en la construcción, acabado y decoración de los pisos, techos y paredes, de las vías de evacuación o áreas de circulación general de los edificios serán a prueba de fuego y que en caso de arder no desprendan gases tóxicos o corrosivos que puedan resultar claramente nocivos.

ART 91.- RAMPAS Y ESCALERAS

Las rampas y cajas de escaleras que no sean unifamiliares deberán construirse con materiales incombustibles. Las escaleras de un edificio, salvo las situadas bajo la rasante, deberán disponer de sistemas de ventilación natural y directa al exterior, que facilite su aireación y evacuación natural del humo.

Los cubos de escaleras que formen parte de las vías de evacuación a más de cumplir con los requisitos de la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones establecidas de acuerdo a la altura de la edificación y al área total construida.

ART 92.- CUBOS DE ESCALERAS ABIERTOS

Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% del

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada. Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m². de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

ART 93.- CUBOS DE ESCALERAS CERRADOS.

El cubo de escalera cerrado estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de dos horas, dispondrán de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera. El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o que superen los 500 m². de área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera. Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m. como mínimo.

Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación: $A = hs$ En donde: $200 A$ = área en planta del ducto, en metros cuadrados. h = altura del edificio, en metros. s = área en planta del cubo de una escalera, en metros cuadrados. En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5%, ni mayor del 8% del área en planta del cubo de escaleras. En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

ART 94.- ESCALERAS DE SEGURIDAD.

Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada. Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- b) Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara. c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.
- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.
- e) Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo.
- g) Las escaleras de seguridad, podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m² por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.
- h) La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo.
- i) Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
- j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura. Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

ART 95.- VÍAS DE EVACUACIÓN

Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a) Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- b) La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máximo de 25 m., pero puede variar en función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia a recorrer puede medirse desde la puerta de una habitación hasta la salida en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.
- c) Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.
- d) La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.
- e) Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.
- f) Si en la vía de evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%; deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
- g) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ART 96.- SALIDAS DE ESCAPE O EMERGENCIA

En toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 500 m^{2.}, deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública, a un pasillo protegido o a un cubo de escalera hermética, por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d) Las salidas deberán disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.
- e) Ninguna parte o zona del edificio o local deberá estar alejada de una salida al exterior y su distancia estará en función del grado de riesgo existente, en todo caso el recorrido no excederá en 25 m.
- f) Cada piso o sector de incendio deberá tener por lo menos dos salidas suficientemente amplias, protegidas contra la acción inmediata de las llamas y el paso del humo, y separadas entre sí. Por lo menos una de ellas constituirá una salida de emergencia.

ART 97.- EXTINTORES DE INCENDIO

Toda edificación deberá estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación. Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m. Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

ART 98.- SISTEMA HIDRÁULICO CONTRA INCENDIOS

Toda edificación de más de cuatro pisos de altura o que superen los 1.200 m^{2.} de área total de construcción, deberán implementar el sistema hidráulico de incendios, así como edificaciones de superficies menores que dado su uso o riesgo de incendio lo requiera, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

La red de agua será de acero, de uso exclusivo para el servicio de extinción de incendios y deberá protegerse contra acciones mecánicas en los puntos que se considere necesario. Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 Kg./cm² y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63.5 mm.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Se extenderán a todo lo alto de la edificación con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. En el caso de tratarse de una columna húmeda, permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y esta a su vez con el correspondiente equipo de presurización.

Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deberán ser diseñadas de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos.

ART 99.- BOCA DE INCENDIO EQUIPADA

Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectada permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura máxima de 1.70 m. con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera. Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas, pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, contarán además con su respectiva señalización.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25 m.

ART 99.- BOCA DE IMPULSION PARA INCENDIO

La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel de piso terminado. La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS".

ART 100.- RESERVA DE AGUA PARA INCENDIOS.

En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiera de instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública. Se deberá prever almacenamiento de agua en proporción de 5 litros por m² construido, reserva exclusivamente a surtir la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10.000 lts.

ART 101.- HIDRANTES.

Los edificios que por su volumen de construcción o por el nivel de riesgo de incendios, implementarán adicionalmente con el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa del Cuerpo de Bomberos.

SECRETARIA GENERAL GADMA

Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45 m. de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15 m.
- b) Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y/o ventanas, de modo que se requieran las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
- c) Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios, contarán además con su respectiva señalización.
- d) Darán cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la Empresa de Agua y Dirección de Obras Públicas y asegurarán su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

ART 102.- SISTEMA DE DETECCIÓN AUTOMÁTICA, ALARMA Y COMUNICACIÓN INTERNA DE INCENDIOS

El Sistema de Detección Automática de Incendios se utilizará preferentemente en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.

Serán de la clase y sensibilidad adecuadas para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local y evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.

En el caso de implementarse difusores de sonido, accionados por pulsadores manuales estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria para su activación.

La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

La instalación del Sistema de Detección Automática de Incendios como la de los pulsadores de alarma deberá estar alimentada permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia, que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

ART 103.- ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA

Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia. Deberá funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

ART 104.- SEÑALIZACIÓN DE EMERGENCIA



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local al que presten protección. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante letreros con texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA, según sea el caso y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general. Los colores, señales, símbolos de seguridad como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las Normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos.

ART 105.- UBICACIÓN DE IMPLEMENTOS

La ubicación y colocación de los elementos e implementos de protección contra incendios se efectuarán de acuerdo con las disposiciones del Cuerpo de Bomberos, tanto en lugares, como en cantidad, identificación, iluminación y señalización.

ART 106.- ESCALERAS EXTERIORES DE EMERGENCIA.

Las edificaciones de 5 pisos o más que superen los 1.500,00 m² de construcción están obligados a construir las escaleras exteriores de emergencia, cuya distancia mayor de evacuación, no podrá superar los 50 m de distancia.

ART 107.- DISPOSICIONES ADICIONALES Y SOLUCIONES ALTERNATIVAS

En caso de alto riesgo, el Cuerpo de Bomberos podrá exigir el cumplimiento de disposiciones adicionales o diferentes a las establecidas. De igual manera, aceptará soluciones alternativas, a solicitud del interesado, siempre y cuando tales medidas, sean compatibles o equivalentes a las determinadas en su Reglamento.

ART 108.- DIVERSIDAD DE USOS

Cuando exista diversidad de usos en una misma edificación, siempre y cuando los usos sean compatibles, se aplicará a cada sector o uso las disposiciones pertinentes exigidas por el Cuerpo de Bomberos.

ART 109.- CASOS NO PREVISTOS.

Los casos no previstos en esta Sección, quedarán sujetos a las disposiciones que para el efecto dicte el Cuerpo de Bomberos.

SECCIÓN SÉPTIMA: CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

ART. 110.- NORMAS ESPECIFICAS. -

Todas las construcciones tendrán referencia a normas específicas y las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra. Los proyectos estructurales se sujetarán a las reglas y normas de Arquitectura y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción NEC 2015, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
2. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:
 - a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
 - b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.
 - c) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
 - d) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.

Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

CAPITULO V

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN. -

SECCION 1.- EDIFICACIONES DE VIVIENDA. -

ART 111.- Los artículos de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura, sin perjuicio de las disposiciones particulares o especiales que se señalan en el apartado edificaciones protegidas de este módulo

Sala comedor	2.70	13.00	13.00	16.00
Cocina	1.50	4.00	5.50	6.50
Dormitorio padres	2.50	9.00	9.00	9.00
Dormitorio 2	2.20	-	8.00	8.00
Dormitorio 3	2.20	-	-	8.00
Baños	1.20	2.50	2.50	2.50

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Lavado secado	1.30	3.00	3.00	3.00
Dormitorio servicio	2.00	6.00	6.00	6.00
Subtotal área útil mínima		28.50	38.00	49.00

ART 112.- Esta sección tiene por objeto suministrar las normas técnico constructivo de obligado cumplimiento para edificación de vivienda en el cantón a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes

DIMENSIONES ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES LOCAL -

ÁREAS ÚTILES MÍNIMAS DE LOCALES m ² .				
Nombre	Lado mínimo m	Vivienda 1 dormitorio	Vivienda 2 dormitorios	Viviendas 3 o más dormitorios.

ART 113.- CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.72 m². De superficie en dormitorio 1 y de 0.54m². En los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0.60 m. Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica. Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

ART 114.- ALTURA LIBRE INTERIOR

La altura mínima interior de cualquier local de la vivienda no será inferior a 2.80 m., medida desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento constructivo más bajo del techo del local. En techos inclinados se admite que la altura útil interna sea de 2.60 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura menor.

ART 115.- LOCAL DE COCINA

Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:	
Cocinas de un solo mesón:	0.90 m.
Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30cm:	0.90 m.
Cocinas de mesones enfrentados:	1.10m.

ART 116.- BAÑOS

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha. En el que se observará en lo pertinente las dimensiones mínimas establecidas en el Artículo 41 de esta Normativa.

La ducha deberá tener una superficie mínima de 0.64 m² con un lado de dimensión mínima libre de 0.80 m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

El lavabo puede ubicarse de manera anexa o contigua al cuarto de inodoro y ducha.

Las condiciones de ventilación e iluminación de estos locales estarán sujetas a lo estipulado en los Artículos 42, 43, 44 y 45 referidos a ventilación e iluminación indirecta y ventilación por medio de ductos, de esta Normativa.

ART 117.- PROFUNDIDAD EN LOCALES DE VIVIENDA

La profundidad de cualquier local no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local. En locales de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Art 118.- LOCAL DE LAVADO Y SECADO DE ROPA:

Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar, semicubierto o descubierto, cuya superficie útil no será menor a 3 m². El lado menor tendrá 1.50 m. como mínimo.

El área de lavado y secado podrá integrarse a la cocina, siempre y cuando se prevea el equipamiento manual y automático con su correspondiente espacio de trabajo. En todo caso, se mantendrá el área de secado de 3 m².

Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse técnicamente en función del tipo de equipo y el número de usuarios a atenderse, planificando y dotándose de este equipamiento en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

ART 119.- PUERTAS

Los vanos de- las puertas de la vivienda se rigen por las siguientes dimensiones mínimas:

Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda: 0.96 x 2.03 m.

Vano mínimo de puertas interiores: 0.86 x 2.03 m. Vano

mínimo de puertas de baño: 0.76 x 2.03 m.

ART 120.- ANTEPECHOS

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Toda abertura, vano o entrepiso que de al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN 2 312:2000.

ART 121.- ILUMINACION Y VENTILACION DE COCINAS A TRAVES DE AREAS DE SERVICIO

Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de por lo menos 9 m²., cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3.00 m.

ART 122.- VENTILACION POR MEDIO DE DUCTOS

Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos: en viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 m. con ventilación mecánica; en viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m². con un lado mínimo de 0.20 m., en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.; en viviendas colectivas de hasta cinco pisos el ducto.

ART 123.- MUROS DIVISORIOS ENTRE VIVIENDAS

Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores mínimos y materiales, incluido el revestimiento:

Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco: 0.15 m.

Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos: 0.12 m. Muros de hormigón armado: 0.10 m.

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

ART 124.- SEPARACION DE ESPACIOS COMUNITARIOS

No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

ART 125.- DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES EN VIVIENDAS

Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

ART 126.- CORREDORES O PASILLOS (Referencia NTE INEN 2 247:2000)

Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 0.90 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. de pasillo.

SECRETARIA GENERAL GADMA

ART 127.- ESCALERAS

En viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 0,90 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera.

En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m.

Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $2ch+h=64$, donde ch = contrahuella y h = huella.

ART 128.- ESTACIONAMIENTOS

Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva correspondiente al ART 11 de esta Ordenanza; 11.17 Zona del sistema vial y transporte; 6. Estacionamientos.

SECCION 2.- EDIFICIOS DE COMERCIOS

ART 129. ALCANCE

Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

ART 130.- CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERIAS

Para los edificios de comercios se considerarán las disposiciones del Capítulo III, Sección Tercera de la presente Normativa. En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados.

ART 131.- DIMENSIONES DE PUERTAS

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de comercio: Altura mínima: 2.05 m. Anchos mínimos:

- Acceso a comercios individuales: 0.90 m.
- Comunicación entre ambientes de comercio: 0.90 m.
- Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN 2 309:2000.

ART 132- MEZZANINES. - Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

ART 133.- VENTILACION EN EDIFICACIONES COMERCIALES

La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes.

El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en los artículos 42 de esta Normativa.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

ART 134.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios comerciales podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m²., con un lado mínimo de 0.20 m.

En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m² y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m² libre de instalaciones.

ART 135.- VENTILACIÓN MECÁNICA

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

ART 136.- LOCALES DE COMERCIO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las normas de la presente sección y otras pertinentes de la Normativa, se sujetarán a los siguientes requisitos:

Serán independientes de todo local destinado a la habitación.

- a) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.
- b) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aislen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos.
- c) Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.
- d) Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha. Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

ART 137.- SERVICIOS COLECTIVOS

Se cumplirá con lo estipulado al área útil de construcción de comercios, a razón de un departamento por cada 50 m². de comercios o fracción mayor de 25 m².

ART 138.- SERVICIOS SANITARIOS EN COMERCIOS

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m². de área útil de local comercial y uno adicional por cada 500 m². de local o fracción mayor al 50%.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

En centros comerciales para locales menores a 50 m²., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

ART 139.- CRISTALES Y ESPEJOS

En comercios los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes. No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

ART 140.- SERVICIO MEDICO DE EMERGENCIA

Todo comercio con área útil de más de 1.000 m², deberá tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m².

ART 141.- ESTACIONAMIENTOS EN COMERCIOS

El número de puestos de estacionamiento por área útil de comercios se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos, correspondiente al ART 11 de esta Ordenanza; 11.17 Zona del sistema vial y transporte; 6.- Estacionamientos.

ART 142.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las edificaciones de comercios cumplirán con todas las normas pertinentes al art 70 referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos exija en su caso.

SECCIÓN 3.- EDIFICIOS DE OFICINAS

Art 143.- ALCANCE Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 144.- CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERIAS

Para los edificios de oficinas se considerarán las disposiciones del art 46 de la presente ordenanza. En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Art. 145.- DIMENSIONES DE PUERTAS

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas: Altura mínima: 2.05 m. Anchos mínimos:

- a) Acceso a oficinas: 0.90 m.
- b) Comunicación entre ambientes: 0.80 m.
- c) Baños: 0.80 m.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Art. 146.- MEZZANINES Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art. 147.- VENTILACION EN EDIFICIOS DE OFICINAS

La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local. Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos, cumpliendo con lo establecido en el art 42 de esta Normativa.

Art 148.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m². con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m². y un altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m². libre de instalaciones.

Art. 149 VENTILACIÓN MECÁNICA

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos: Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.

Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.

Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 150.- SERVICIOS COLECTIVOS

Se cumplirá con lo estipulado para lo que se relacionará el área útil de construcción de oficinas, a razón de un departamento por cada 50 m². de oficinas o fracción mayor de 30 m².

Art. 151.- SERVICIOS SANITARIOS EN OFICINAS

Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m². de área útil de local comercial u oficina y uno adicional por cada 500 m². de local o fracción mayor al 50%.

En centros comerciales, para locales menores a 50 m²., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en esta Normativa.



SECRETARIA GENERAL GADMA



ORD. 2019-09-05 # 83

Art. 152.- CRISTALES Y ESPEJOS

En oficinas los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes. No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 153.- ESTACIONAMIENTOS EN OFICINAS

El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos, correspondiente al ART 11 de esta Ordenanza; 11.17 Zona del sistema vial y transporte; 6.- Estacionamientos.

Art. 154.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes del referida a Protección contra Incendios establecidos en el art 45 de la presente Normativa; y, con las que el Cuerpo de Bomberos, exija en su caso.

SECCIÓN 4.- CENTROS DE DIVERSIÓN

Art. 155.- ALCANCE Los edificios destinados a centros de diversión de conformidad el Régimen del Suelo de la LOOTUGS y al Uso Comercial y de Servicios de la Memoria Técnica del PUOS cumplirán con las disposiciones contenidas en la presente Normativa.

Art. 156.- CAPACIDAD

Los edificios destinados a centros de diversión se clasifican en los siguientes grupos:

- a) Primer grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 usuarios.
- b) Segundo grupo: Capacidad entre 500 y 999 usuarios.
- c) Tercer grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499 usuarios.
- d) Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 usuarios.
- e) Quinto grupo: Capacidad hasta 50 usuarios.

Art. 157 DISPOSICIONES PARTICULARES

Los centros de diversión del primero al cuarto grupo cumplirán con todo lo especificado y pertinente en lo dispuesto en el Capítulo IV, art 42, 46, y 52 de la presente Normativa.

Art. 158.- DISPOSICIONES ESPECIFICAS

Los Centros de diversión del quinto grupo cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a) Dispondrán de ventilación directa al exterior.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.
- c) Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en el Reglamento Nacional de Control del Ruido (Registro Oficial 560 del 12-11-1990).

- d) Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y de un inodoro y un lavamanos para mujeres; debiendo instalarse por lo menos un bebedero con agua purificada.

Art. 159.- PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las edificaciones de comercios cumplirán con todas las normas pertinentes al art 45 referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos exija en su caso.

Art. 160.- ESTACIONAMIENTOS EN CENTROS DE DIVERSION

El número de puestos de estacionamiento por área útil de centros de diversión se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos, correspondiente al ART 11 de esta Ordenanza; 11.17 Zona del sistema vial y transporte; 6.- Estacionamientos.

SECCION 5.- EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art. 161 ALCANCE

Se considerarán alojamientos hoteleros a los dedicados de modo profesional y habitual, mediante precio, a proporcionar habitación a las personas con o sin otros servicios complementarios.

Art. 162 CLASIFICACION

Los alojamientos hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

- a) Establecimiento hotelero:
 - a.1 Hoteles: Hotel Hotel- residencia Hotel- apartamento
 - a.2 Pensiones y hostales: Hostales- Residencias Pensiones
 - a.3 Hosterías y Moteles: Hosterías Moteles b) Establecimientos Extra-hoteleros: Apartamentos Turístico Campamentos de turismo o Campings.

Art. 163 DEFINICIONES ESPECÍFICAS

El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas. a)
Establecimientos Hoteleros:



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Hotel: Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

Estos pueden ser calificados como: 5 estrellas: Gran lujo y lujo 4 estrellas: Primera superior y primera turista 3 estrellas: Segunda 2 estrellas: Tercera 1 estrella: Cuarta

Hotel residencia: Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer además servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel apartamento: (Apart Hotel). Es todo establecimiento que presta al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno. Dispondrán de un mínimo de 30 apartamentos, y podrán contar con todos los servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.

Hostal: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 29, ni menor de 12 habitaciones.

Hostal residencia: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones, y un mínimo de 12.

Pensión: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 11, ni menor de 6 habitaciones.

Hostería: Es todo establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que este dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante precio se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.

Motel: Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio de Atacames y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones, con baño completo, y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

Establecimientos extra-hoteleros: Apartamentos Turísticos: Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual prestan el servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel.

Campamentos de turismo o campings: Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.

Art. 164 VESTIBULOS.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos, Serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tener un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

- a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, lujo, primera superior, primera turista y segunda categoría: Se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, 1 por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.
- b) El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público, y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art. 165 PASILLOS.

El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo será de 2.10 m.; en los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m.; en los de segunda categoría se considerará mínimo 1.20 m.; y, en los de tercera y cuarta, 1.20 m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m. Además, cumplirán con los requisitos pertinentes referidas a "Circulaciones Interiores y Exteriores" y "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 166 ESCALERAS.

La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde. El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel.

- a) En los establecimientos hoteleros de gran lujo deberá ser de 2.10 m. y lujo el ancho mínimo deberá ser de 1.80 m.
- b) En los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m. como mínimo.
- c) Para los de segunda y tercera categoría, se considerará como mínimo 1.20 m.
- d) Para los de cuarta categoría, tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. en todas las plantas. Se considerará además lo dispuesto en las "Circulaciones Interiores y Exteriores" art 43 y "Protección contra Incendios", art 45 de esta Normativa.

Art. 167 ELEVADORES.

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento.

- a) En establecimientos hoteleros de gran lujo, más de 200 habitaciones, cuatro ascensores, de lujo más de 100 habitaciones se contará con dos ascensores.
- b) Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de categoría primera superior y turista cuenten con más de tres pisos altos un ascensor.
- c) En los de segunda, tercera y cuarta categoría, con más de cuatro pisos altos un ascensor.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

La instalación de elevadores, además de sujetarse a las disposiciones establecidas sobre esta materia en el art 57 de esta Normativa, deberá evitar ruidos o vibraciones producidos tanto por la maquinaria como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías, formando una unidad independiente del resto de la estructura.

Art. 168 DORMITORIOS

El dormitorio mínimo debe contener una cama matrimonial de 1.50 m. de ancho por 2.00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.80 m. (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m² con un ancho de 0.60 m. La altura mínima útil de entresijos será 2.80 m. Contará además con un baño que incluye un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m. y a los laterales de mínimo 0.20 a cada lado y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0.80 m.

En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deberán contar con servicio de agua caliente. El establecimiento de alojamiento debe tener una reserva de agua mínima de 75 litros por habitante al día. En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría debe existir por piso, una batería de baños colectivos diferenciados entre hombres y mujeres.

Art. 169 COCINAS

Dispondrán de los elementos principales que habrá de estar en proporción a la capacidad del establecimiento:

a) Para establecimientos hoteleros de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista deberán contar con office, almacén, bodega con cámara frigorífica, despensa, cuarto frío con cámaras para carne y pescado independientes, mesa caliente y fregadero. El área de cocina será mínima el equivalente al 80 y 70% del área de comedor y de cocina fría. Además de la cocina principal deberán existir cocinas similares para la cafetería, el grill, etc., según las características de servicios del establecimiento.

b) Para establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de oficinas, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores. Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente del 60% de la del comedor.

Art. 170 COMEDORES.

Los comedores tendrán ventilación al exterior o, en su defecto, contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados. Los requerimientos de área para comedores dependerán de la categoría del establecimiento:

a) Para los establecimientos hoteleros gran lujo, de lujo se considerará un área mínima de 2.50 y 2.25 m². por habitación.

b) Para los de categoría primera superior y turista, 2.00 m². por cada habitación.

c) Para los de segunda categoría, 1.80 m². por habitación. d) Para los de tercera categoría, 1.60 m². por habitación. e) Y para los de cuarta categoría, 1.10 m². por habitación.

Art. 171 BARES

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán: Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto. En los establecimientos de gran lujo, de lujo y categoría primera superior y turista, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá instalarse en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Art. 172 LOCALES COMERCIALES

Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que no se obstruya el paso en los mismos, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones interiores establecidas en esta normativa además de cumplir con lo especificado en las Normas en Edificios de Comercios; y, que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Art 173 SALONES DE USOS MULTIPLES

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1.20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Art. 174 SERVICIOS SANITARIOS

En los establecimientos clasificados en las categorías gran lujo y de lujo, primera superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos. Deberán instalarse baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Se instalará además un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida según lo especificado en esta Normativa en todas las categorías. Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Art. 175 ILUMINACION Y VENTILACION DE LOCALES

Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en el art. 42 de esta Normativa.

Art. 176 DOTACION DE AGUA. -

Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro de mínimo 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de gran lujo, lujo, primera superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 75 litros, en los demás. Un 20% del citado suministro será de agua caliente. La obtención de agua caliente será a una temperatura mínima de 55 grados centígrados.

Art. 177 GENERADOR DE EMERGENCIA. -

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

En los establecimientos de gran lujo y de lujo contará una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de primera superior y turista y segunda categoría existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales y distritales.

Art. 178 ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIOS DE ALOJAMIENTO.

El número de puestos de estacionamiento por área útil de edificios de alojamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos, correspondiente al ART 11 de esta Ordenanza; 11.17 Zona del sistema vial y transporte; 6.- Estacionamientos. Cumplirán, además, con las disposiciones establecidas en la presente Normativa. El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida en el numeral anterior. El estacionamiento cuando está fuera de las instalaciones, deberá estar situado lo más cercano posible de la entrada principal.

Art. 179 TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE BASURAS.

La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de tal forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores. En ningún caso será menor a 2.00 m². con un lado mínimo de 1.00 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m³ por habitación. Cuando no se realice este servicio con carácter público, se contará con medios adecuados de almacenamiento, transporte y disposición final, mediante procedimientos eficaces, garantizando en todo caso que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

Art. 180 TERRAZAS. -

Las terrazas con acceso, no podrán ser utilizadas para ningún otro fin o actividad, las mismas tendrán que mantenerse libre, con la finalidad de permitir futuras evacuaciones.

Art. 181 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTOS. -

Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular según las disposiciones y normativa del Ministerio de Turismo y de la Dirección Turismo, Dirección de Gestión Ambiental, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCION 6.- SALAS DE ESPECTACULOS

ART 182.- ALCANCE

Además de las normas señaladas en la presente Normativa, cumplirán con las disposiciones de esta Sección los edificios o locales que se construyan, se adapten o se destinen para teatros, cines, salas de conciertos, auditorios, y otros locales de uso similar.

ART 183.- CAPACIDAD

De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro grupos:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

- a) Primer Grupo: Capacidad superior o igual a 1.000 espectadores.
- b) Segundo Grupo: Capacidad entre 500 y 999 espectadores.
- c) Tercer Grupo: Capacidad mayor o igual a 200 hasta 499.
- d) Cuarto grupo: Capacidad mayor o igual entre 50 y 199 espectadores.

ART 184.- ACCESOS Y SALIDAS.

En caso de instalarse barreras en el acceso para el control de los asistentes, éstas deberán contar con dispositivos adecuados que permitan su abatimiento o eliminen de inmediato su oposición con el simple empuje de los espectadores, ejercido de adentro hacia afuera. Las edificaciones del primer grupo tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a 16.00 m.

Las edificaciones del segundo grupo, tendrán frente a una calle de ancho no menor a 14.00 m. y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a 6.00 m. En las edificaciones del tercer grupo, los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público siempre que se comuniquen a éstos por dos pasajes de ancho no menor a 6.00 m., con salidas en sus dos extremos. Los pasajes y patios especificados anteriormente tendrán un piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, éstos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Además, cumplirán con todas las disposiciones pertinentes referida a Accesos y Salidas de la presente Normativa.

ART 185.- PUERTAS.

- 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 comunican sin interposición de gradas.
- b) Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de tres puertas en su frente principal, como mínimo, y para los de segunda categoría, dos puertas.
- c) Se prohíbe la colocación de puertas giratorias.
- d) Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público.
- e) El número mínimo de salidas que debe haber en cada piso o localidad se especifica en el siguiente cuadro: Número mínimo de salidas en salas de espectáculos.

Número de espectadores en cada piso Número mínimo de salidas Ancho mínimo de puertas

> o = 50 < 200	2	1.20	2.40
> o = 200 < 500	2	1.80	3.60
> o = 500 < 1000	3	1.80	5.40
> o = 1000*	4	1.80	7.20

* Más una salida adicional de 1.20 m. como mínimo, por cada 200 espectadores más o fracción. Se considera además lo establecido en el Capítulo III, Sección Cuarta, referente a Accesos y Salidas.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 186.- PUERTAS DE EMERGENCIA

Las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

- a) Toda sala de espectáculos deberá tener por lo menos dos puertas de escape o salidas de emergencia, incluidas dentro de las normativas del artículo anterior y su cuadro.
- b) Se las dispondrá en forma tal que atiendan áreas proporcionales de asientos o asistentes (espectadores).
- c) Evitando la cercanía al escenario.
- d) Sobre las puertas existirá un aviso luminoso con la leyenda "emergencia", deberá permanecer encendido mientras dure la función.
- e) Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los corredores de emergencia, los que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función.
- f) Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público.
- g) Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

ART 187.- VENTANAS

En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida la salida del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público.

ART 188.- CORREDORES

Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

- a) El exceso se calculará a razón de 1.20 m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción. El ancho mínimo será de 1.50 m.
- b) Prohíbese la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos, etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %.
- c) No se permitirán los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito.
- d) Prohíbese la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local.
- e) Los corredores aumentarán su ancho frente a los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente.
- f) Además, cumplirá con lo establecido referida a Circulaciones Interiores y Exteriores.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 189.- CORREDORES INTERIORES

Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1.20 m.
- b) Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 1.00 m.
- c) Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida.
- d) El ancho de los pasillos estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima.
- e) No podrán existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de 3.00 m., en relación al nivel de piso de los mismos.
- f) Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios públicos comunicados con ellas. Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente Sección que no se contrapongan a las señaladas, en este artículo. Además, cumplirá con lo establecido en esta Normativa, referente a Corredores y Pasillos.

ART 190.- ESCALERAS

Las escaleras de estas edificaciones cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras.
- b) Ninguna escalera de uso público podrá tener un ancho menor a 1.50 m.
- c) La huella mínima será de 0.30 m., y la contrahuella máxima de 0.17 m.
- d) Cada tramo tendrá un máximo de diez escalones, y sus descansos una dimensión no menor al ancho de la escalera.
- e) Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol.
- f) Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su ancho fuere mayor a 3.60 m., tendrá adicionalmente un doble pasamanos central, que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación.
- g) Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos, cuando la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores.
- h) En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de los anchos de las circulaciones a las que den servicio.
- i) Las escaleras que presten servicio al público no se podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio.
- j) No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y

pasajes.

k) Además, deberán cumplir con lo estipulado en las Circulaciones Interiores y Exteriores.

ART 191.- ALTURA LIBRE

La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de 3.00 m. como mínimo.

ART 192.- VENTILACION

El volumen mínimo del local se calculará a razón de 7.00 m³., por espectador o asistente, debiendo asegurarse 4 cambios de volumen total de aire en una hora, sea con sistemas de ventilación natural o mecánica, que asegure la permanente pureza del aire y renovación del mismo. Además, se tomará en cuenta lo establecido en lo referido a Iluminación y Ventilación de locales de la presente Normativa.

ART 193.- CONDICIONES ACUSTICAS

Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de las salas de espectáculos deberán aislarse del área destinada a los concurrentes mediante elementos o materiales que impidan la transmisión del ruido o de las vibraciones. Las salas destinadas a esta clase de espectáculos deberán garantizar la buena audición en todos sus sectores, utilizando en caso necesario placas acústicas que eviten el eco y la deformación del sonido. En los cines es necesario un espacio de 0.90 m. de fondo mínimo, entre la pantalla y los altavoces.

ART 194.- ILUMINACION DE SEGURIDAD

A más de la iluminación necesaria para el funcionamiento del local, deberá proveerse a éste con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio durante el desarrollo del espectáculo o función.

ART 195.- CONDICIONES DE VISIBILIDAD EN ESPECTACULOS

Todos los locales destinados a centros de reunión, espectáculos y afines, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente Sección. Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

ART 196.- CALCULO DE LA ISOPTICA

La visibilidad se determinará usando el círculo de isópticos, en base de una constante "k", que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior y/o superior. Esta constante tendrá un valor mínimo de 0.12 m.

ART 197.- OTROS SISTEMAS DE TRAZO DE ISOPTICOS

Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta Sección.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 198.- NIVEL DE PISO

Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1.10 m., cuando éste se encuentre en posición sentada, y de 1.70 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

ART 199.- CALCULO DE ISOPTICA EN LOCALES DE PLANTA HORIZONTAL

Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores, no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectúe el espectáculo y, el trazo de la isóptica, se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

ART 200.- CALCULO DE ISOPTICOS EN CINES

Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30° y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

ART 201.- DATOS QUE DEBERA CONTENER EL PROYECTO

Deberán anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- a) Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva.
- b) Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
- c) Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 50 mm. para facilitar la construcción de los mismos y, e) La magnitud de la constante "k" empleada.

ART 202.- ESCENARIO

El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de la madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya. El escenario tendrá una salida independiente a la del público que lo comunique directamente con la calle. La boca de todo escenario debe estar provista de telón incombustible.

ART 203.- CAMERINOS

Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

- a) No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos.
- b) Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente. c) Deben ubicarse en sitios de fácil evacuación para emergencias
- d) Estarán provistos de servicios higiénicos completos, y separados para ambos sexos.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 204.- PALCOS Y GALERIAS

Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán un ancho no inferior a 1.50 m.

ART 205.-BUTACAS

En las salas de espectáculos solo se permitirá la instalación de butacas. Las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

- a) Distancia mínima entre respaldos: 0.85 m.
- b) Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0.40 m.
- c) La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas en la presente Normativa.
- d) Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos podrán hacerlo opcionalmente.
- e) Los asientos serán plegables, salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1.20 m.
- f) Las filas limitadas por dos pasillos tendrán un máximo de 14 butacas y, las limitadas por uno solo, no más de 7 butacas. Esta norma podría variar en función del cambio de la distancia mínima.
- g) La distancia mínima desde cualquier butaca al punto más cercano de la pantalla será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7.00 m.
- h) Se reservará el 2% de la capacidad de la sala de espectáculos para ubicar a discapacitados, en planta baja. Para ello se realizarán las siguientes adecuaciones: será retirada de los extremos de dos filas consecutivas la última butaca, obteniendo una plaza libre igual a 1.20 m.

Allí se ubicará la silla de ruedas, conservando los dos claros libres entre filas de asientos, anterior y posterior a la mencionada. La reserva de espacio se realizará en forma alternada, evitando zonas segregadas del público y la obstrucción de la salida.

ART 206.- CABINAS DE PROYECCION

Las cabinas de proyección en los locales destinados a cines cumplirán con las siguientes especificaciones:

- a) Tendrán un área mínima de 4.00 m². por cada proyector y, una altura mínima de 2.20 m.
- b) Se construirán con material incombustible y dotadas interiormente con extintores de incendio.
- c) Tendrán una sola puerta de acceso de material incombustible y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina y no podrá tener comunicación directa con la sala.
- d) Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático de material incombustible.
- e) La ventilación deberá permitir 4 cambios de volumen total de aire por hora y se hará directamente al exterior de la sala.

ART 207.- TAQUILLAS

Las taquillas para venta de boletos se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle. Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del

SECRETARIA GENERAL GADMA

público. El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 500 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

ART 208.- SERVICIOS SANITARIOS

Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos, y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

- a) 1 inodoro, 1 urinario y 1 lavamanos para hombres, por cada 100 personas o fracción.
- b) 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres, por cada 100 personas o fracción.
- c) Se instalará por lo menos 1 bebedero con agua purificada, pudiendo estar fuera del servicio sanitario.
- d) Para palcos y galerías se preverán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los incisos a) y b) de este artículo.
- e) Se preverá una cabina de servicio sanitario para personas con discapacidad o movilidad reducida, de conformidad a lo establecido en esta normativa referente al Área Higiénico Sanitaria.

ART 209.- LOCALES EN PISOS ALTOS

Los locales destinados a teatros, cines, espectáculos o reuniones que contengan salas en un piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

- a) Los vestíbulos, pasillos, y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales serán independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales incombustibles.
- b) Los locales ubicados bajo el recinto ocupado por la sala no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables. Las escaleras que accedan al vestíbulo principal serán tramos rectos separados por descansos, y tendrán un ancho no menor a 1.80 m.

El máximo de escalones por tramo será de 10; la altura de contrahuella no mayor a 0.17 m.; y, el ancho de la huella no menor de 0.30 m., debiendo en todo caso mantenerse la relación $2 ch + 1 h = 0.64 m.$

ART 210.- TALLERES Y HABITACIONES PARA EMPLEADOS

Los locales destinados a talleres y habitaciones para empleados tendrán accesos independientes de los del público y escenario.

ART 211.- ACCESOS DE VEHICULOS Y DE SERVICIO

Los accesos para vehículos y servicio de los locales serán independientes de los que se prevean para el público.

ART 212.- ESTACIONAMIENTOS

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

El número de puestos de estacionamiento por área útil para salas de espectáculos se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos, correspondiente al ART 11 de esta Ordenanza; 11.17 Zona del sistema vial y transporte; 6.- Estacionamientos

ART 213.- PROTECCION CONTRA INCENDIO

Los locales de reunión cumplirán con todas las disposiciones pertinentes referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa, a más de las que se especifican en el Reglamento de Protección Contra Incendios del Cuerpo de Bomberos.

ART 214.- MUROS CORTAFUEGOS

Las edificaciones comprendidas en esta Sección deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Art 215.- DEPOSITOS SUBTERRANEOS

Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrán disponerse en el subsuelo ningún tipo de depósito de materiales, productos, maquinaria o instalaciones que puedan provocar incendios, fugas, derrames, explosiones, u otros riesgos.

SECCION 7.- EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Art 216.- ALCANCE:

Para los efectos de la presente Normativa, se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, coliseos, hipódromos, velódromos, polideportivos, espacios de uso múltiple y otros de uso semejante.

SECCION 7. - EDIFICACIONES PARA MECÁNICAS Y SIMILARES

ART 217.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras. - Cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a. En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
- b. Serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- c. En el área de trabajo, el piso será de hormigón o similar y puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
- d. Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- e. El piso estará provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.
- f. Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.
- g. Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2,50 m. ni mayor de 3,50 m.
- h. La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.
- i. Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

Lavadoras: 30 m2 de área de trabajo.

Lubricadoras: 30 m2 de área de trabajo.

Mecánica automotriz liviana: 20 m2 por vehículo.

Mecánica automotriz semi-pesada: 30 m2 por vehículo.

Mecánica automotriz pesada: 40 m2 por vehículo.

Taller automotriz: 50 m2 de área de trabajo.

Mecánica general 50 m2 de área de trabajo.

Electricidad automotriz: 50 m2 de área de trabajo.

Vidriería automotriz: 50 m2 de área de trabajo.

Mecánica de motos: 50 m2 de área de trabajo.

Pintura automotriz: 50 m2 de área de trabajo.

Chapistería 50 m2 de área de trabajo.

Mecánica eléctrica 15 m2 de área de trabajo.

Fibra de vidrio 15 m2 de área de trabajo.

Refrigeración automotriz 15 m2 de área de trabajo.

Mecánica de bicicletas: 15 m2 de área de trabajo. Mecánica de precisión industrial 15 m2 de área de trabajo.

- j. Las áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán: Cambios de aceite: De 20 a 50 m2 de área utilizable de local

Vulcanizadora De 20 a 50 m2 de área artesanal: utilizable de local
Vulcanizadora Mayor a 50 m2 de área industrial: utilizable de local

- k. Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, media batería sanitaria y lavamanos independiente.

Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite cumplirán, además, en lo pertinente, lo especificado en la presente normativa.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

SECCIÓN 9.- EDIFICACIONES PARA GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

ART 218.- CARACTERÍSTICAS DE LAS EDIFICACIONES.

Para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles.- Los establecimientos autorizados a operar en el país en la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente legislación de hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones hidrocarburíferas en el Ecuador (Decreto 1215 - R. O. 265 - 13/2/2000) y la presente normativa municipal.

ART 219.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS:

Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.

- Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos o cualquier otra actividad comercial o de servicio que se preste a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
- Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos, con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

ART 220.- CONDICIONES DEL TERRENO

Los terrenos situados en zonas urbanas y suburbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio cumplirán con las siguientes condiciones:

En áreas urbanas:

a) Gasolineras:

Frente mínimo del terreno: 30 m.

Área mínima del terreno: 750 m²

b) Estaciones de servicio:

Frente mínimo del terreno: 30 m.

Área mínima del terreno: 1000 m²

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías arteriales principales, requerirán carriles de desaceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas consolidadas.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

En zonas suburbanas o de expansión urbana, o rurales.

a) Gasolineras:

50 m.

Fondo mínimo: 30 m.

Retiro de construcción: de acuerdo al cuadro Nro. I I del PUOS.

b) Estaciones de servicio

Frente mínimo: 50 m. Fondo

mínimo: 40 m.

Retiro de construcción: 25m

ART 221.- DISTANCIAS MÍNIMAS DE LOCALIZACIÓN DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.

La distancia a partir de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde los linderos más próximos de los lotes respectivos.

- a) Existirá una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras;
- b) A 200 m. de edificios en construcción o proyectos aprobados por la Municipalidad destinados para el uso de los siguientes establecimientos: todos los educativos y hospitalarios: los equipamientos consolidados de servicios sociales siguientes: orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados, centros de protección de menores; casas de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a 500 puestos;
- c) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión;
- d) A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados;
- e) A 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;
- f) A 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales), en vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas;
- g) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
- h) A 1000 m. a la redonda de plantas envasadoras y a 500 m. de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) autorizados por la Municipalidad;

A 1000 m. de distancia de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación, y no se podrán ubicar dentro de las franjas de seguridad este y oeste en 400 m. de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación, en las cabeceras norte y sur, según la graficación en el plano de zonificación del Régimen

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Metropolitano del Suelo vigente;

- j) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro del Centro Histórico, con excepción de la Terminal de Transporte Terrestre;
- k) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho, de conformidad con el cuadro No. 1 de Especificaciones Mínimas de Vías Urbanas y Suburbanas del Régimen del Suelo constante en la LOOTUGS

Para establecimientos nuevos relacionados con los literales b) y h) de este artículo, se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca. Las distancias a que hacen relación los incisos del presente artículo, se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

ART 222.- CIRCULACIONES Y ACCESOS EN GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.

Observarán las siguientes disposiciones:

- a) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15 m. en vías arteriales y colectoras;
- b) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas serán de 5 m. como mínimo y 8 m. como máximo. En las vías arteriales principales, exceptuando las ubicadas en áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de 12 m. y máximo de 15m., en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras;
- c) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45ro.) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30ro.) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera;
- d) Las estaciones de servicio o gasolineras, no podrán tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberán construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por el Informe de Regulación (IRC), a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras;
- e) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras será de 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y de 6 m. para los demás vehículos.

Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido;

- f) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1,20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3 m. del borde de la superficie de rodadura;
- g) En los casos en que una gasolinera o estación de servicios se vaya a construir sobre rellenos, éstos serán compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá de un estudio de suelos que se presentará para obtener el permiso de construcción;



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

- h) La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores. Tendrá una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones;
- i) En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán tantos avisos de advertencia y señalización en lugares visibles, como fueren necesarios; y,
- j) El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrá operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y la atención a los usuarios.

ART 223.- ISLA DE SURTIDORES.

En las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Los surtidores se instalarán sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0,15 m., y estarán protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras;
- b) Se situarán a una distancia mínima de 6 m., contados a partir de la línea de fábrica, y a 10 m. de los linderos del terreno;
- c) Se situarán a una distancia mínima de 6 m. de la zona de administración, y a 3 m. del área para tanques;
- d) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6 m. y de 8 m. para islas de diferente alineación o paralelas; y,
- e) Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, ubicarán los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los artículos anteriores, prevaleciendo las normas de diseño de gasolineras. De preferencia, estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.

Cada isla tendrá una cubierta cuya altura no será menor a 4,20 m., medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

ART 224.- TANQUES DE ALMACENAMIENTO EN GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.

Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarbúrficas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento de combustibles se sujetará a las siguientes normas:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, se sujetarán a las siguientes normas:

- a) La acometida eléctrica será subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En éste se colocará un dueto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a 6.40m desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico, y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro, que el dueto en mención;
- b) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento;
- c) Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de paso a prueba de: tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores como en los surtidores y las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada.
- d) Se prohíbe cualquier tipo de instalación temporal o improvisada;
- e) Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan al área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros;
- f) Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines, se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores. El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro;
- g) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado;
- h) Los equipos eléctricos operarán a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera;
- i) Las lámparas utilizadas para iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 m. de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado; e, Toda instalación de despacho de combustibles contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos. Además, todas las instalaciones eléctricas cumplirán con las normas de CONECEL, de la Empresa Eléctrica

ART 229.- SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIOS.

Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de combustibles, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- a) Dos baterías sanitarias para público, dispuestas separadamente para hombres y mujeres. En cada una de ellas se contará con el equipo mínimo de un lavamanos, un inodoro y un urinario (este último sólo para hombres);
- b) Las baterías sanitarias cumplirán con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de personas con capacidad reducida;
- c) Un vestidor y una batería sanitaria para empleados, compuestos por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua;
- d) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores;
- e) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión;
- f) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público;
- g) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido; y,
- h) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián, totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m. de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

ART 230.- LAVADO Y LUBRICACIÓN.

El servicio de lavado y lubricación estará ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas de engrasado y pulverizado estarán ubicadas bajo cubierta, cumpliendo con las alturas mínimas normativas y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio, para evitar la emanación de residuos a la atmósfera;
- b) Los cajones destinados a estos servicios tendrán dimensiones mínimas de 4 m. de ancho por 9 m. de longitud;
- c) Todos los muros estarán recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2,50 m;
- d) Las aguas recolectadas en esta zona pasarán por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado;
- e) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras;
- f) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua;
- g) Los servicios de vulcanización se ubicarán a una distancia mínima de 6 m. de los duetos de venteo, bocas de llenado y surtidores; y,
- h) En el caso de adosamiento, contarán con muros de protección perimetrales.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 231.- PROTECCIÓN AMBIENTAL EN GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.

Cumplirán con las disposiciones del Ministerio de Ambiente y las ordenanzas vigentes relacionadas con lo ambiental, emitidas por la municipalidad, así como las siguientes:

- a) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones;
- b) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadoras que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento;
- c) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, serán recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas, y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes;
- d) Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio; Y,
- e) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, serán aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

ART 232.- NORMAS DE SEGURIDAD EN GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO.

Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas de esta normativa referidas a prevención contra incendios, y las siguientes especificaciones:

- a) Los tanques tendrán una etiqueta de identificación conteniendo fecha de construcción, constructor, espesor de la plancha y capacidad total;
- b) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónicos o manuales, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías;
- c) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que en el caso de que esto ocurra, todo el contenido vaya al tanque;
- d) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo.

Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se anclarán para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno;

- e) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario o arrendatario, procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

- no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Ambiente sobre la disposición final de dicho tanque;
- f) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques;
- g) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor.
- Estarán provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor dispondrá de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías;
- h) Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática;
- i) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión;
- j) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, serán a prueba de explosión y se mantendrán en buen estado;
- k) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que, en caso de alguna fuga en las tuberías, inmediatamente cierre el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control;
- 1) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles (gasolina y diésel) se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en esta normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera, cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques móviles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos;
- El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión, ni en la boca de llenado de tanques;
- m) El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos;
- n) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa;
- o) En las gasolineras y estaciones de servicio sólo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados;
- p) Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible;

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- q) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), deben almacenarse en cilindros cerrados; los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo, no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales;
- r) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio, no será permitido fumar, ni hacer fogatas a menos de cincuenta metros, del surtidor de combustibles, ni el uso de teléfonos celulares. Se colocarán avisos visibles a cincuenta metros que indiquen al público estas prohibiciones; s) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos;
- t) Por ningún motivo se pueden utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrán utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos; y,
- u) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

ART 233.- FUNCIONAMIENTO Y CONTROL EN LA OPERACIÓN DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO. - Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

- a) Mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios, al menos el sesenta por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible;
- b) Todo el personal de servicio encargado de atender al público, estará uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, guaipe, linterna eléctrica);
- c) Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio se mantendrán libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa; y,

SECCIÓN 10. EDIFICACIONES PARA CENTROS DE ACOPIO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS (GLP) ART

234.- CENTROS DE ACOPIO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO (GLP).

Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a las distancias mínimas establecidas para la ubicación de gasolineras y estaciones de servicio, y lo establecido por el Ministerio de Minas y Petróleos.

Para la presente normativa se consideran centros de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kg; Distribuidoras de gas de 500 a 3000 cilindros de 15 kg y Distribución al detal de GLP menores de 500 cilindros de 15 kg de gas. Estas instalaciones cumplirán con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

- a) Estos locales estarán construidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP; en el área de almacenamiento el piso será de material no absorbente y no podrán comunicarse con desagües del sistema de alcantarillado;

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, contarán con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión;
- c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios se instalarán a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso;
- d) La construcción estará aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento;
- e) El piso del área para almacenamiento estará sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros; será horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP;
- f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre, de modo que por cada m3 de volumen encerrado se disponga de 0,072 m2 para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros;
- g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; se protegerán, de ser necesario, utilizando malla metálica;
- h) El área de almacenamiento estará totalmente aislada de oficinas, garajes y demás dependencias, así como de predios vecinos; si ésta está situada en alguno de los linderos del predio, se aislará por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2,20 m;
- i) Contarán con un extintor de 15 kg de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg de GLP almacenados;
- j) En los centros de acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

PROHIBIDO FUMAR

PELIGRO GAS INFLAMABLE

PROHIBIDA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES; y,

- k) El área mínima para el funcionamiento de un centro de acopio será de 2000 m2.

ART 235.- DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN DE GLP.

Estas instalaciones cumplirán con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

- a) Los locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, etc.;
- b) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión;
- c) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos;
- d) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno;
- e) Se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

PROHIBIDO FUMAR

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

PELIGRO GAS INFLAMABLE

PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES;

1) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m². y una altura mínima de 2.30 m; y,

g) Sólo podrán ubicarse en locales construidos de un solo piso.

SECCIÓN 11. FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

ART 236.- FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS.

El área donde se instalen aparatos mecánicos se cercarán de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca y sin ocupar o afectar otros espacios públicos o privados.

Toda feria con aparatos mecánicos contará con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso, y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 m.

Cumplirán con los requerimientos que para "locales de concentración de público" exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

SECCION 12. ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

ART 237.- CLASIFICACIÓN DEL MOBILIARIO URBANO.

Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

Elementos de comunicación: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleras locales, buzones y publicidad.

Elementos de organización: mojones, paraderos, tope llantas y semáforos.

- Elementos de recreación: juegos infantiles y similares.
- Elementos de servicio: bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- Elementos de salud e higiene: baterías sanitarias públicas, recipientes para basura.
- Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

ART 238.- CRITERIOS DE IMPLANTACIÓN DEL MOBILIARIO URBANO.

Toda intervención en el espacio público será conocida por la Dirección de Planificación, la que emitirá un informe para su aprobación por el Consejo Municipal.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Los elementos del mobiliario urbano pueden incorporar anuncios o avisos publicitarios únicamente si cumplen con la normativa de publicidad y cuentan con la autorización correspondiente del Concejo Municipal.

ART 239.- IMPLANTACIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS: Se respetarán los criterios de dimensionado de esta normativa y de localización.

- Se recomienda la agrupación de elementos de mobiliario urbano en núcleos de servicios que permitan la rápida identificación y utilización de los usuarios, y que facilite el control y seguridad del mobiliario.
- Los núcleos de servicio pueden concentrar los siguientes elementos: parada de transporte público, baterías sanitarias, cabinas telefónicas, kioscos o puestos de venta de servicios al peatón (periódicos, revistas, confiterías), buzones de correos.

ART 240.- IMPLANTACIÓN EN ÁREAS URBANIZADAS:

- Bandas de equipamiento en aceras: Se usarán siempre que exista el área mínima para circulación peatonal, de acuerdo a la NTE INEN 2 243.
- Las bandas estarán ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a éstas, al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento será de 0,60 m. (referencia NTE INEN 2 314:2000).

ART 241.- ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN:

- Teléfonos públicos: las cabinas de teléfono y teléfonos públicos cumplirán con los siguientes requisitos:
- Los teléfonos públicos en exterior estarán dentro de las bandas de equipamiento, sobre piso duro de 0,90 m. x 0,90 m. y provistos de una cubierta.
- Las cabinas ubicadas en las bandas de equipamiento permitirán un espacio mínimo de circulación de 0,90 m. de ancho, si el acceso es paralelo al sentido de circulación; y 1,50 m. si el acceso es perpendicular al sentido de circulación.
- Se localizarán en lugares de fácil acceso y visibilidad, que permita su uso adecuado.
- No deberán ocasionar molestias o peligros a la circulación de los peatones ni obstaculizar la visibilidad.
- Con preferencia, se localizarán en áreas de la ciudad con afluencia masiva de personas, como paradas y estaciones de transporte público, zonas de actividad múltiple, dentro y al exterior de edificios públicos, centros comerciales, parques y equipamientos recreativos en general dará prioridad a la colocación de teléfonos públicos en los sectores de la ciudad en donde el servicio domiciliario es deficiente.
- El área de piso adyacente a los teléfonos públicos debe presentar una textura rugosa que permita su fácil detección para el usuario con limitada visualidad, sin que presente molestias a los peatones.
- La señalización al interior y exterior del teléfono debe permitir la fácil comprensión al usuario analfabeto y al usuario extranjero, para tal fin han de utilizarse códigos internacionales.
- El teléfono público puede aparecer en dos tipos de mueble: cabina y caseta. La utilización de casetas no es recomendable porque se tornan en barreras visuales. Su uso debe restringirse a los sitios de la ciudad que presentan altos índices de contaminación acústica o inseguridad ciudadana.

SECRETARIA GENERAL GADMA

- El teléfono ha de estar provisto de iluminación artificial que permita su uso nocturno.
- Se dotará de una cabina por cada 20 unidades, para usuarios con capacidad o movilidad reducidas, con las siguientes dimensiones: el interior libre de las cabinas será de 0,90 m. de ancho por 1,30 m. de largo y 2,05 m. de altura.
- Tanto los teclados como ranuras para monedas, tarjetas magnéticas u otro tipo de comando, estarán a 0,80 m. de altura y serán accionables con una sola mano. La cabina estará provista de un asiento abatible de 0,40 m. x 0,40 m. La puerta estará provista de un sistema de apertura que no ocupe el área interior de la cabina según la NTE INEN 2 309.

b) Buzón de correos: cumplirán los siguientes requisitos:

- Localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad, que sea controlado. No ocasionarán molestias a la circulación peatonal, ni obstaculizarán la visibilidad de los alrededores. Pueden ser elementos aislados o adosados a paredes o postes de alumbrado público.

Las dimensiones del elemento serán de 0,40 m por 0,20 m. de base y la altura entre 0,70 m. y 1,00 m. Las distancias relativas tomando como referencia la proyección horizontal de la cara externa del buzón: A 5 m. de la esquina, medidos desde la línea de fábrica. A 0,50 m. del bordillo

A 2 m. de la línea de fábrica

A 2 m. de la entrada y salida de vehículos

A 2 m. del paso de peatones

A 3 m. de otro elemento de mobiliario urbano de tamaño grande.

Elementos de organización:

Mojón: se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías:

Mojón bajo: busca proteger al peatón del vehículo.

Mojón mediano o banca: define áreas y protege al ciudadano; puede ser utilizado adicionalmente como un elemento de descanso.

Mojón alto: protege, ornamenta espacios. Eventualmente puede ser utilizado como elemento de iluminación baja de los lugares públicos.

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

Se localizarán a 0,40 m. del filo del bordillo en los tramos viales y esquinas.

- En los casos de cruces peatonales, los mojoneros se ubicarán próximos a los pasos cebra.
- Los mojoneros demarcan espacios, indican sentidos y marcan los accesos vehiculares a las edificaciones en corredores de uso múltiple.
- Su diseño debe ser cuidadoso y su fabricación en materiales que garanticen la máxima durabilidad y resistencia a los impactos.

SECRETARIA GENERAL GADMA

Tendrán las siguientes dimensiones:

Bajo Medio Alto Altura

0,30 m.0,50 m.0,65 m.

Ancho 0,125 m...0,25 m.0,35 m.

El diseño y localización de los mojones debe ser aprobado por la Empresa Municipal de Movilidad y Obras Públicas en conjunto con las Administraciones Zonales, y obedecerá a un plan de detalle del sector.

b) Parada para transporte público: El diseño específico de las paradas, así como su localización, obedecerá a las determinaciones del plan general de transporte público y articulado a actuaciones sectoriales sobre el espacio público. En su definición y diseño se considerará un espacio exclusivo para las personas con capacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1,80 m. por lado y estarán ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte.

Observarán las siguientes características:

Tener una estructura fija.

- Ser un medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.
- Proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- Ser lo más transparente posible de tal manera que no se torne en una barrera arquitectónica en el espacio público.
- Contará con bancas para posibilitar la cómoda espera de los usuarios en especial de niños, ancianos, enfermos.
- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baterías sanitarias, teléfonos públicos, luminarias, reloj, buzón de correos y recipiente para basura.

Referencias de implantación: 25 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones.

- 0,50 m. del bordillo (proyección de la cubierta).
- La proyección de la cubierta estará retirada por lo menos 2 m. de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

ART 242.- ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN:

Semáforos (referencia NTE INEN 2 314:2000)

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

- El botón pulsador contará con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica indicará el momento de efectuar el cruce, lo cual será regulado por la autoridad competente.
- Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente considerará los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.
- El poste de sujeción del semáforo se colocará a 0,60 m. del bordillo de la acera, siempre que el ancho libre restante de ésta sea igual o superior a 0,90 m. Si es inferior, se instalará en la pared, con la base a una altura superior a 2,40 m del nivel de la acera.
- Los soportes verticales de los semáforos tendrán sus cantos redondeados. El tono acústico de cambio de señal tendrá un sonido inicial de 2kHz e irá disminuyendo en frecuencia a 500 Hz. Además, tendrá un pulso de tono de 500 Hz con una repetición rápida de aproximadamente 8 Hz.
- La señal vibratoria que indica no cruzar, tendrá un pulso de repetición de 0,52 Hz y la señal que indica cruzar tendrá un rápido pulso de 8 Hz. En los semáforos peatonales, el pulsador para accionar el cambio de la luz, se situará a una altura de entre 0.80 m y 1.20 m desde el nivel del piso terminado.
- El poste de sujeción del semáforo tendrá un diámetro mínimo de 0,10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm y 55 mm de diámetro.

TITULO IV

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

CAPITULO I

GESTIÓN INSTITUCIONAL E INTERVENCIONES ADMINISTRATIVAS DE LA COMPETENCIA, CONFORME LA ESTRUCTURA ORGÁNICA FUNCIONAL POR PROCESOS, PARA LOS PROCEDIMIENTOS ESPECIFICOS.

ART 243.- Intervención de profesionales. - La Firma de un profesional. Los instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística; solicitudes de permisos de edificación, mejoras, conservación y habilitación; planos arquitectónicos; y demás instrumentos técnicos regulados en esta Ley, serán suscritos por un profesional con título de tercer nivel en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, según corresponda. El registro profesional y su actualización tendrá un costo que se normará en la Ordenanza que regula el pago de tasas de servicios técnicos y administrativos del GADMA.

Para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART. 244 DE LA RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CUMPLIMIENTO Y SUS EFECTOS.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a las normas de arquitectura y urbanismo para la construcción vigente.

ART 245.- LA ESTRUCTURA ORGÁNICA FUNCIONAL POR PROCESOS Y APLICACIÓN EN LOS PROCEDIMIENTOS ESPECÍFICOS.

La estructura organizacional por procesos en el Municipio de ATACAMES definirá las funciones y responsabilidad de cada unidad en la Municipalidad, en función de estas responsabilidades, se definirá la competencia en la intervención de cada unidad o dirección Municipal, se establecerá los responsables que se encarguen de ejecutar las instrucciones y procedimientos para la aplicación de cada uno de los instrumentos de gestión para la habilitación del suelo y la edificación, que serán expedidos vía Resolución Administrativa atendiendo a las necesidades de la gestión.

ART 246.- GESTIÓN DE LA PLANIFICACIÓN MUNICIPAL.

Para implementar el Plan de Uso y Gestión del Suelo en el Cantón ATACAMES, la administración Municipal podrá recurrir a mecanismos e instrumentos de gestión tales como:

Instrumento para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - El mismo que promoverá el reparto equitativo de los beneficios de la planificación urbana. Se aplicarán definiendo unidades de actuación urbanística, las que se ubican en los centros urbanos de consolidación en especial en las zonas definidas para el crecimiento urbano.

Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial. - Mismos que permiten intervenir en la morfología urbana. Se aplicarán reajustando terrenos, este reajuste se efectuará a todos los inmuebles que se encuentran en las áreas de consolidación; y motivando la integración parcelaria voluntaria en algunos casos y obligatoria en los predios que no cumplen con el lote mínimo y frentes mínimos.

De igual manera se promoverá el fraccionamiento, partición y subdivisión ordenada de un predio, para convertirlo en varios, respetando la morfología urbana y la definición de lote mínimo; pudiendo además y de ser pertinente someter al régimen de propiedad horizontal para aprovechar el espacio físico y densificar la población en los espacios físicos propicios para la ocupación.

Instrumentos para regular el mercado del suelo. - que promoverán la erradicación de la especulación del suelo, se aplicarán con el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zona de interés social, el anuncio e proyectos, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano. - Constituyen mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística; misma que se produce al transformar el suelo rural en urbano o de expansión urbana; se modifica el uso del suelo y se autoriza mayor aprovechamiento del suelo.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Instrumentos para la gestión del suelo de asentamientos de hecho. - Para la aplicación de este instrumento se definirán los beneficiarios, la capacidad de integración urbana del asentamiento, la ausencia de riesgos, el respeto al patrimonio. Para tal efecto se levantará la información necesaria que además deberá contener información física, social, económica y legal de los asentamientos

Gestión territorial Institucional. - Para la habilitación del suelo y la edificación, la administración municipal cumplirá con las siguientes obligaciones:

- a) Informar, estudiar, tramitar, otorgar y realizar aprobaciones de planos de subdivisiones, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, proyectos de diseño urbano y edificaciones, proyectos a ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y;
- b) Expedir los documentos habilitantes de acuerdo a lo que establezca el ordenamiento jurídico nacional y municipal.

2. Esta responsabilidad será ejercida por la Dirección de Planificación y otros que correspondan de conformidad con el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos municipal.

CAPÍTULO II

INSTRUMENTOS DE INFORMACION PARA LA HABILITACION DEL SUELO Y LA EDIFICACION

ART 247.- INFORMES PARA HABILITAR EL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

1. Los instrumentos de información básicos para la habilitación del suelo y la edificación son:

- a) El Informe de Regulación Cantonal Territorial o línea de fábrica;
- b) El Informe Técnico de Compatibilidad de Uso de Suelo, y,
- c) El Informe de factibilidad de dotación de servicios.

Por su naturaleza, estos instrumentos no otorgan ni extinguen derechos, en tanto constituyen la aplicación de la información contenida en los instrumentos de planificación vigentes a un caso concreto.

Informe de Regulación cantonal territorial de suelo o línea de fábrica. - El informe de regulación cantonal territorial será emitido por la Dirección de Planificación. Es el instrumento de información básica sobre las especificaciones obligatorias para la habilitación del suelo y la edificación, en el que constan los siguientes datos:

- a) Nombre del propietario, ubicación, superficie y áreas construidas de un predio.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) Especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, tales como: área de lote y frente mínimo, afectación por vías, ríos, quebradas y otras especiales, misma que se establecerá ciñéndose a lo dispuesto en el PUOGS conforme las características del suelo y a la zonificación establecidas.
- c) Especificaciones obligatorias para la edificación, tales como: altura máxima, área libre mínima, retiros obligatorios, usos.
- d) Y otras regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección, zonas de riesgo, conos de aproximación de los aeropuertos y otros que fueren necesarios.

ART 248.- INFORME DE COMPATIBILIDAD DE USOS.

Es un instrumento de gestión que se requiere para la implantación de actividades económicas y de servicios en los predios de la circunscripción territorial; el informe de compatibilidad de usos del suelo no autoriza el funcionamiento de actividad alguna.

El informe de compatibilidad de uso de suelo se emitirá conforme a los usos de suelo y las relaciones de compatibilidad determinados en el POT y en los instrumentos de planificación que se expidan en aplicación de esta ordenanza; será otorgado por la Dirección de Planificación Municipal.

En el caso de usos permitidos para actividades en la circunscripción territorial del ámbito de esta ordenanza, los informes de compatibilidad de uso del suelo serán emitidos por la Dirección de Planificación, con indicación de las condiciones urbanísticas que se deberán cumplir para la implantación.

ART 249.- INFORME DE FACTIBILIDAD Y EXISTENCIA DE DOTACIÓN DE SERVICIOS.

Instrumento de información básica del suelo que no dispone la Municipalidad y que es complementario al informe de regulación del suelo, que contendrá la factibilidad de existencia de servicios básicos, serán otorgados conforme corresponda por la Empresa Municipal SAN MATEO, las Juntas de Agua o Mancomunidad con competencia en la dotación de agua, CENEL y la CNT.

CAPÍTULO III

INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL CONTROL DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

ART 250.- DEL CONTROL TERRITORIAL.

La actuación Municipal en el control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto verificar que las actuaciones del administrado reguladas en la presente ordenanza, estén de acuerdo con las normas administrativas, instrumentos de planificación y normas vigentes, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida de conformidad con la legislación municipal.

ART 251.- OBJETIVOS DEL CONTROL TERRITORIAL.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

El control del uso y ocupación del suelo promueve:

Realizar controles permanentes a las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial definida en el POT, para verificar el cumplimiento de las normas técnicas, administrativas, e instrumentos de planificación vigentes.

Verificar que todas las obras de habilitación del suelo y edificación en la circunscripción territorial definidas en el POT, estén de acuerdo con el contenido de las correspondientes aprobaciones municipales.

Arbitrar las medidas destinadas a restaurar el orden urbano alterado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Los controles se realizarán de manera obligatoria por el Municipio de Atacames, debiéndose llevar a cabo por la unidad responsable del control conforme lo determine el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por procesos.

El propietario del predio, el Promotor en caso de que corresponda y los Profesionales Técnicos competentes, serán responsables de notificar la fecha de inicio de las obras, el avance respectivo de acuerdo a los momentos de control establecidos, a fin de que la administración municipal planifique los controles respectivos.

La falta de notificación del promotor o constructor no inhibe la responsabilidad del Municipio de ATACAMES, de realizar los controles respectivos en cualquier momento.

En toda construcción que se ejecute en la circunscripción territorial del ámbito de aplicación de la presente ordenanza y del POT, deberá publicitar los números de aprobación de planos y permiso de construcción, así como el nombre del profesional responsable de la obra.

Esta información deberá exponerse en la parte frontal del lote en el que se desarrolla la obra. La falta de publicidad de esta información generará la presunción de hecho de su inexistencia, que será sancionada con la suspensión inmediata de la obra. El propietario podrá demostrar que la obra obtuvo las aprobaciones y permisos respectivos, en cuyo caso, una vez que los haya presentado podrá reiniciar la obra de inmediato.

ART 252.- INSTRUMENTOS INSTITUCIONALES DE CONTROL TERRITORIAL.

Son instrumentos para el control de la habilitación del suelo y la edificación los siguientes: controles permanentes, inspecciones regulares y especiales, y supervisión al proceso de control.

ART 253.- CONTROLES OBLIGATORIOS O PERMANENTES.

1. Para garantizar el cumplimiento de las normas de habilitación del suelo y edificación, el Municipio de Atacames, a través del órgano competente, realizará los controles en los términos previstos en la normativa de control municipal.

2. La acreditación de que la Intervención Constructiva ha sido ejecutada de conformidad con el proyecto técnico y las condiciones en que las aprobaciones y permisos respectivos fueron otorgados, y que se



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

encuentra en estado de ser habitada y es apta su destino específico, se realizará a través del Certificado de Conformidad de Habitabilidad, de acuerdo con el régimen administrativo municipal, sin que este certificado habilite al administrado para el funcionamiento de una actividad económica determinada.

ART 254.- SUPERVISIÓN TÉCNICA DEL CONTROL TERRITORIAL.

La Dirección de Planificación, como unidad competente, coadyuvará en el proceso técnico de control territorial, respetando las competencias de la Comisaría Municipal. Compartirán informes semestrales del trabajo conjunto.

ART 255.- INSPECCIONES ESPECIALES.

Se podrán realizar inspecciones por parte de la Dirección de Planificación y los niveles de desconcentración permitidos, previa solicitud Edilicia o a pedido del Alcalde Municipal, ante cualquier requerimiento. Toda inspección tendrá un costo cuyo informe será presentado en la respectiva especie valorada.

El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura

básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada.

Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines:

- a) Regularizar la configuración de los lotes; y,
- b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.

TITULO V

USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPITULO I

NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACION POR USOS

ART 256.- NORMAS ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN POR USOS.

Dirección: Avenida Principal Atacames Sector Coobambra
e-mail: secretariageneralmg@hotmail.com
Teléfono 2731871
Atacames - Prov. Esmeraldas
ECUADOR

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

1. El administrado deberá cumplir, en el ejercicio de su actuación, con las especificaciones de edificación por usos previstos en las normas de Arquitectura, en garantía de la seguridad de las personas, bienes y el ambiente, y a fin de coadyuvar al orden público y la convivencia ciudadana.
2. Las normas de Arquitectura establecen las normas específicas para los siguientes usos:
 - a) Edificaciones para uso residencial.
 - b) Edificaciones para industrias.
 - c) Edificaciones para educación.
 - d) Edificaciones para cultura y espectáculos públicos.
 - e) Edificaciones para salud.
 - f) Edificaciones para bienestar social.
 - g) Edificaciones para recreación y deportes.
 - h) Edificaciones para culto.
 - i) Edificaciones para servicios funerarios.
 - j) Edificaciones para cementerios y parques cementerios o camposantos.
 - k) Edificaciones para los diferentes tipos de transporte.
 - l) Edificaciones para uso comercial y de servicios.
 - m) Edificaciones para centros de diversión.
 - n) Edificaciones para mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites y vulcanizadoras.
 - o) Edificaciones para alojamiento.
 - p) Edificaciones para estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles, edificaciones para centros de acopio y distribución de gas licuado de petróleo (GLP).
 - q) Ferias con aparatos mecánicos.
 - r) Los demás que se incorporen en la respectiva Ordenanza.

ART 257.- DE LA EJECUCIÓN.

Corresponde a la Dirección de Planificación, Dirección de Obras Públicas., y la Comisaría de Construcción, la ejecución y cumplimiento de la presente Ordenanza

CAPITULO II

CLASIFICACION DEL SUELO POR USOS

ART 258.- DEFINICIÓN DE USO DEL SUELO.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y su clasificación, previstas en esta Ordenanza, vinculado a las actividades desarrolladas en él, conforme a lo que técnicamente le asigna o le asigne en el futuro el POT y a las zonas que en éste se han definido.

ART 259.- CLASES DE USOS DEL SUELO, POR SU APROVECHAMIENTO.

Se define a los usos del suelo como la destinación asignada al suelo, conforme su clasificación y su clasificación en:

Uso general. - Es aquel uso definido por el plan de uso y gestión de suelo que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario; usos presentados en suelo urbano consolidado, usos en suelo urbano no consolidado, usos en suelo urbano de protección, usos en suelo rural de expansión urbana.

a. **Uso Específico.** - Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido; y dentro de éste en:

b. **Uso Principal.** - Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona. Residencial, Mixto, Industrial liviana o Manufactura, Histórico.

c. **Uso Complementario.** - Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal, permitiéndose en aquellas áreas que se señale de forma específica; Comercial, Administrativo, Industrial de manufactura, Turismo, Artesanía, Huerto familiar, Equipamiento Servicios Públicos, Protección Ecológica, Protección Arqueológica, sistema vial.

d. **Uso Restringido.** - Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones. Considerados dentro de estos a los usos industriales de bajo impacto I1, comercio condicionado, actividades económicas en el eje de la vía Panamericana Norte, actividades agropecuarias residencial como huertos familiares, de servicios como gasolineras.

e. **Uso Prohibido.** - Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos, dentro de esta clase están los servicios especializados como actividades extractivas, los alojamientos restringidos, industriales de tipo I2, I3, e I4.

f. **Clases de usos del suelo, por el destino.** - Las clases de uso de suelo que se definen y reconocen son:

1. Residencial,
2. Mixto, o uso múltiple,
3. Comercial y de servicios,
4. Industrial,
5. Equipamiento,
6. De protección: ecológica, afectación, riesgo natural o antrópico y patrimonial histórico o ancestral.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Para la aplicación de las zonificaciones sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón Atacames en la presente Ordenanza se mantendrá el cuadro y plano de zonificación correspondiente, la tipología identificada en la forma de ocupación y la altura de la edificación, correspondiente a la "ORDENANZA QUE REGULA LA OCUPACIÓN DEL SUELO DE LA FAJA DEL MARGEN COSTERO DE LAS PARROQUIAS TONSUPA – SANTA ROSA DE ATACAMES – SÚA, TONCHIGUE -SAME, Y LA UNION- DEL CANTÓN ATACAMES.", hasta que el Departamento de Planificación y la Dirección de Avalúos y catastros actualicen el mismo.

SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

CUADRO REFERENCIAL DE ZONIFICACION REGULACIONES DE UTILIZACION DE SUELO, AREA, RETIROS, FRENTES MINIMO, VOLADOS, FORMAS DE OCUPACION PARA LA ZONA DE LA FAJA COSTERA

COD.	SECTOR	ZONA	E. MINIMO FRACC.	MIN. MET. FRACC.	ALTIMA MAXIMA N. PISOS	RETIROS	COS	RETIROS			MAX. VOLADOS			FORMA OCUPACION	TIPOS	RETIRO V/A	RETIRO PLANA
								F	U	LD	P	P	U				
1	LA FALDA	2-1	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	LA FALDA	2-1	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3	LA FALDA	2-2	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
4	LA FALDA	2-3	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	LA FALDA	2-4	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	LA FALDA	2-5	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
7	LA FALDA	2-6	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
8	LA FALDA	2-7	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
9	LA FALDA	2-8	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
10	LA FALDA	2-9	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
11	LA FALDA	2-10	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
12	LA FALDA	2-11	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
13	LA FALDA	2-12	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
14	LA FALDA	2-13	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
15	LA FALDA	2-14	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
16	LA FALDA	2-15	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
17	LA FALDA	2-16	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
18	LA FALDA	2-17	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
19	LA FALDA	2-18	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
20	LA FALDA	2-19	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
21	LA FALDA	2-20	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
22	LA FALDA	2-21	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
23	LA FALDA	2-22	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
24	LA FALDA	2-23	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
25	LA FALDA	2-24	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
26	LA FALDA	2-25	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
27	LA FALDA	2-26	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
28	LA FALDA	2-27	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
29	LA FALDA	2-28	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
30	LA FALDA	2-29	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
31	LA FALDA	2-30	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
32	LA FALDA	2-31	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
33	LA FALDA	2-32	150	15	4	1	15	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Dirección: Avenida Principal Atacames Sector Coobamba
 e-mail: secretariageneralmra@hotmail.com
 Teléfono 2751874
 Atacames - Prov. Esmeraldas
 ECUADOR

SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

CUADRO REFERENCIAL DE ZONIFICACION REGULACIONES DE UTILIZACION DE SUELO, AREA, RETIROS, FRENTE MINIMO, VOLADOS, FORMA DE OCUPACION PARA LA ZONA DE LA FAJA COSTERA

COD	SECCION	ZONA	MINIMO FRACC.	MAX. MITA FRACC.	ALTURA MAXIMA		COS		RETIROS						FORMA OCUPACION	TIPOS	RETIRO MA	RETIRO PLATA
					Metros	Metros	F	S	F	LI	LU	P	F	LI				
1	ATACAMES	2-1	10	17	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
2	CAJAS	2-2	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
3	LA CAJAS	2-3	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
4	LA CAJAS	2-4	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
5	LA CAJAS	2-5	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
6	LA CAJAS	2-6	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
7	LA CAJAS	2-7	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
8	LA CAJAS	2-8	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
9	LA CAJAS	2-9	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
10	LA CAJAS	2-10	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
11	LA CAJAS	2-11	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
12	LA CAJAS	2-12	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
13	LA CAJAS	2-13	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
14	LA CAJAS	2-14	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
15	LA CAJAS	2-15	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
16	LA CAJAS	2-16	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
17	LA CAJAS	2-17	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
18	LA CAJAS	2-18	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
19	LA CAJAS	2-19	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
20	LA CAJAS	2-20	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
21	LA CAJAS	2-21	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
22	LA CAJAS	2-22	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
23	LA CAJAS	2-23	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
24	LA CAJAS	2-24	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
25	LA CAJAS	2-25	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
26	LA CAJAS	2-26	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
27	LA CAJAS	2-27	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
28	LA CAJAS	2-28	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
29	LA CAJAS	2-29	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
30	LA CAJAS	2-30	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
31	LA CAJAS	2-31	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
32	LA CAJAS	2-32	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
33	LA CAJAS	2-33	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
34	LA CAJAS	2-34	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
35	LA CAJAS	2-35	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
36	LA CAJAS	2-36	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
37	LA CAJAS	2-37	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
38	LA CAJAS	2-38	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
39	LA CAJAS	2-39	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
40	LA CAJAS	2-40	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
41	LA CAJAS	2-41	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
42	LA CAJAS	2-42	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
43	LA CAJAS	2-43	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
44	LA CAJAS	2-44	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
45	LA CAJAS	2-45	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
46	LA CAJAS	2-46	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
47	LA CAJAS	2-47	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
48	LA CAJAS	2-48	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
49	LA CAJAS	2-49	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
50	LA CAJAS	2-50	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
51	LA CAJAS	2-51	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
52	LA CAJAS	2-52	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
53	LA CAJAS	2-53	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
54	LA CAJAS	2-54	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
55	LA CAJAS	2-55	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
56	LA CAJAS	2-56	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
57	LA CAJAS	2-57	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
58	LA CAJAS	2-58	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
59	LA CAJAS	2-59	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
60	LA CAJAS	2-60	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1
61	LA CAJAS	2-61	20	18	1	1	1	1	3	2	1	1	1	1	1	1	1	1



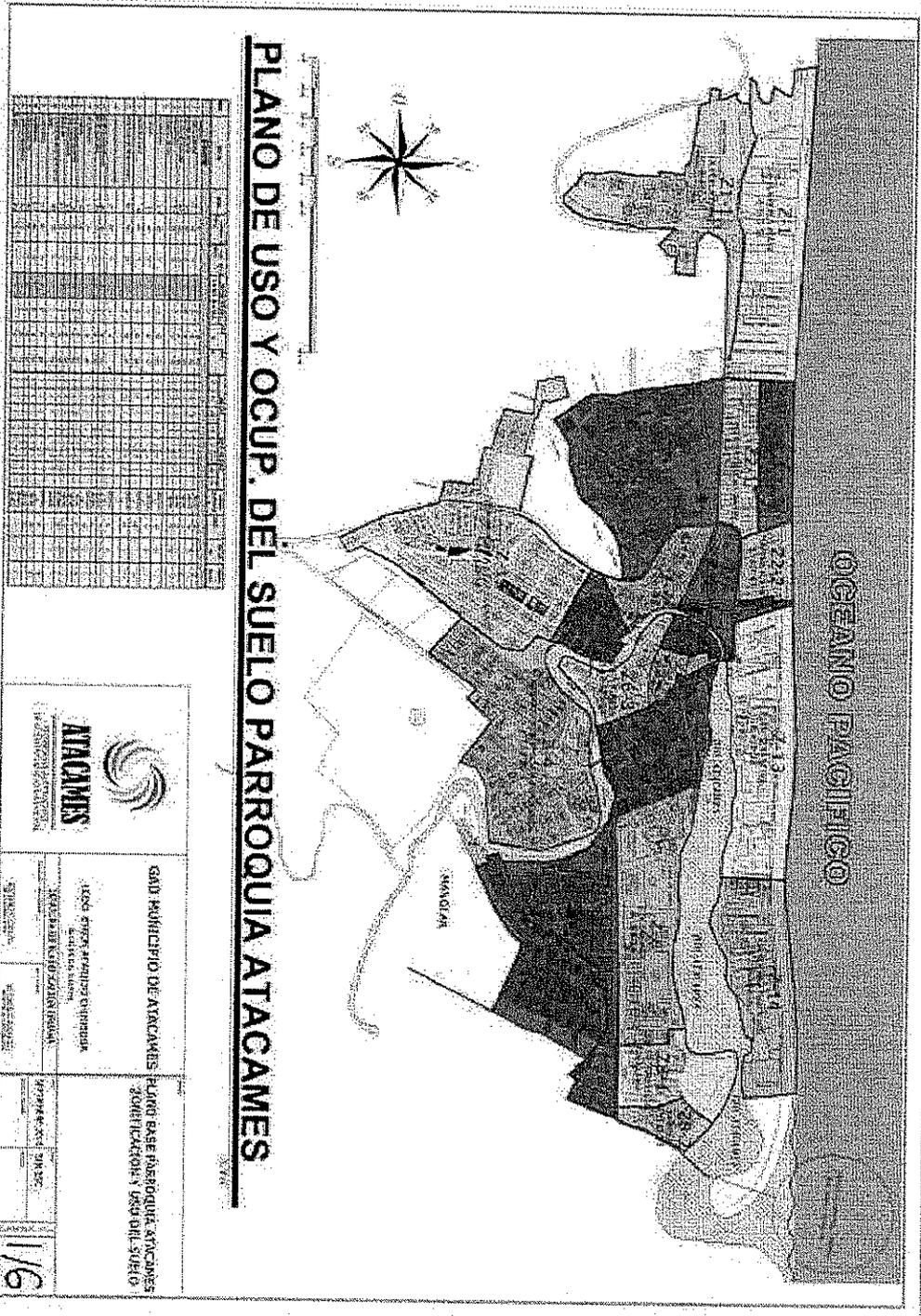
SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Los Usos del Suelo se grafican en los mapas anexos al PUGS y son los siguientes:

- Mapa Codificación Usos de suelo actual y propuesta Atacames
- Mapa Codificación Zona Aglomerada Parroquia Rural Tonchigüe y Same
- Mapa Codificación Zona Aglomerada Parroquia Rural La Unión - Mapa Codificación Zona Aglomerada Parroquia Rural Tonsupa.
- Mapa Codificación Zona Aglomerada Parroquia Rural Súa.

Dirección: Avenida Principal Atacames Sector Cocobambán
 e-mail: storenfragaevrrellw@a@hotmail.com
 Teléfono: 20232374
 Atacames - Prov. Esmeraldas
 ECUADOR



Parcela	Superficie (m²)	Uso	Observaciones
1	1000	Residencial	
2	1500	Residencial	
3	2000	Residencial	
4	2500	Residencial	
5	3000	Residencial	
6	3500	Residencial	
7	4000	Residencial	
8	4500	Residencial	
9	5000	Residencial	
10	5500	Residencial	
11	6000	Residencial	
12	6500	Residencial	
13	7000	Residencial	
14	7500	Residencial	
15	8000	Residencial	
16	8500	Residencial	
17	9000	Residencial	
18	9500	Residencial	
19	10000	Residencial	
20	10500	Residencial	
21	11000	Residencial	
22	11500	Residencial	
23	12000	Residencial	
24	12500	Residencial	
25	13000	Residencial	
26	13500	Residencial	
27	14000	Residencial	
28	14500	Residencial	
29	15000	Residencial	
30	15500	Residencial	
31	16000	Residencial	
32	16500	Residencial	
33	17000	Residencial	
34	17500	Residencial	
35	18000	Residencial	
36	18500	Residencial	
37	19000	Residencial	
38	19500	Residencial	
39	20000	Residencial	
40	20500	Residencial	
41	21000	Residencial	
42	21500	Residencial	
43	22000	Residencial	
44	22500	Residencial	
45	23000	Residencial	
46	23500	Residencial	
47	24000	Residencial	
48	24500	Residencial	
49	25000	Residencial	
50	25500	Residencial	
51	26000	Residencial	
52	26500	Residencial	
53	27000	Residencial	
54	27500	Residencial	
55	28000	Residencial	
56	28500	Residencial	
57	29000	Residencial	
58	29500	Residencial	
59	30000	Residencial	
60	30500	Residencial	
61	31000	Residencial	
62	31500	Residencial	
63	32000	Residencial	
64	32500	Residencial	
65	33000	Residencial	
66	33500	Residencial	
67	34000	Residencial	
68	34500	Residencial	
69	35000	Residencial	
70	35500	Residencial	
71	36000	Residencial	
72	36500	Residencial	
73	37000	Residencial	
74	37500	Residencial	
75	38000	Residencial	
76	38500	Residencial	
77	39000	Residencial	
78	39500	Residencial	
79	40000	Residencial	
80	40500	Residencial	
81	41000	Residencial	
82	41500	Residencial	
83	42000	Residencial	
84	42500	Residencial	
85	43000	Residencial	
86	43500	Residencial	
87	44000	Residencial	
88	44500	Residencial	
89	45000	Residencial	
90	45500	Residencial	
91	46000	Residencial	
92	46500	Residencial	
93	47000	Residencial	
94	47500	Residencial	
95	48000	Residencial	
96	48500	Residencial	
97	49000	Residencial	
98	49500	Residencial	
99	50000	Residencial	
100	50500	Residencial	


ATACAMES
 GOBIERNO MUNICIPAL

GADM MUNICIPALIDAD DE ATACAMES
 LEY 1000 ATACAMES 2005
 LEY 1000 ATACAMES 2005
 LEY 1000 ATACAMES 2005

PLANO BASE PARROQUIA ATACAMES
 IDENTIFICACION Y USO DEL SUELO

1/6

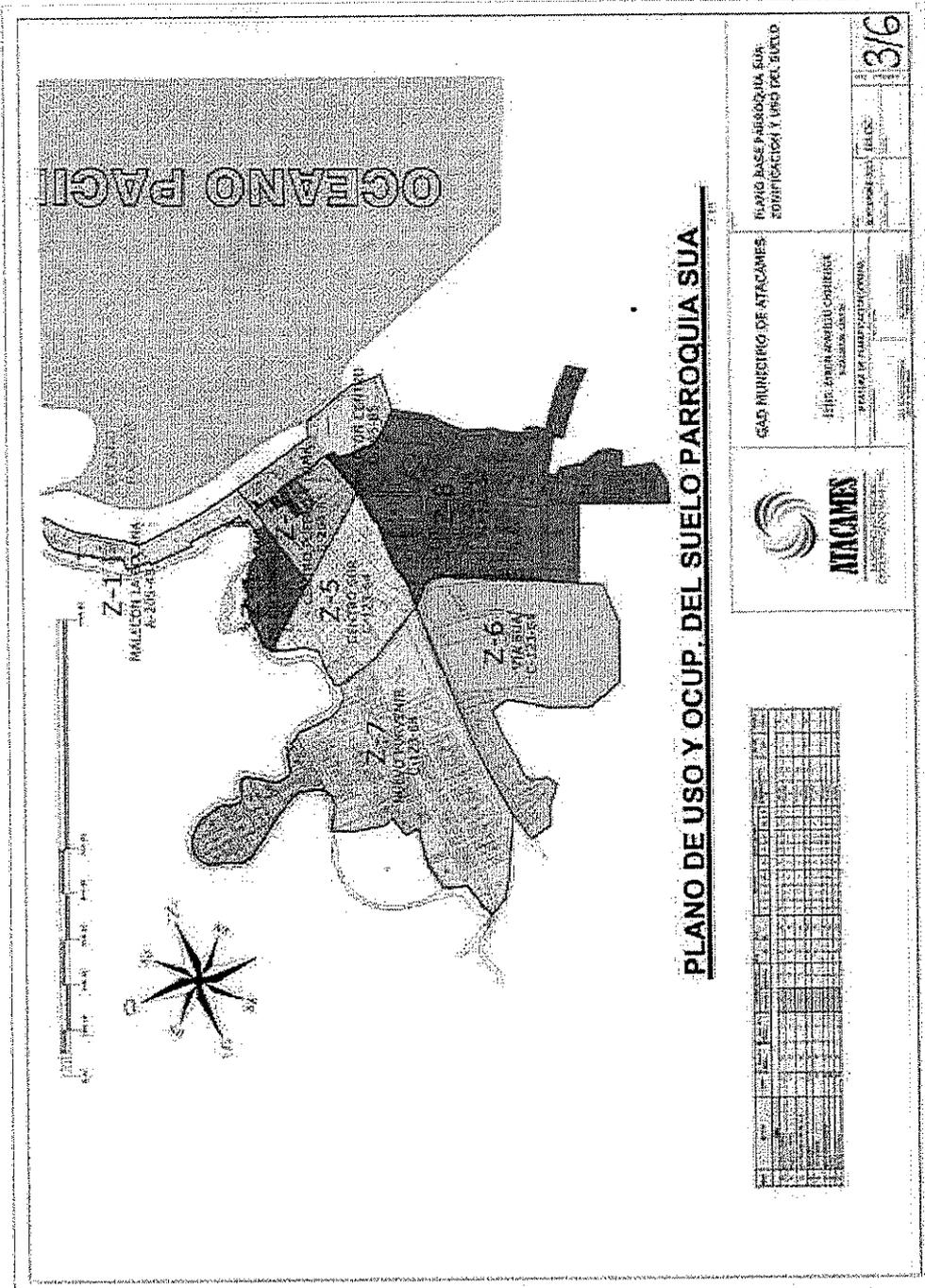
SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

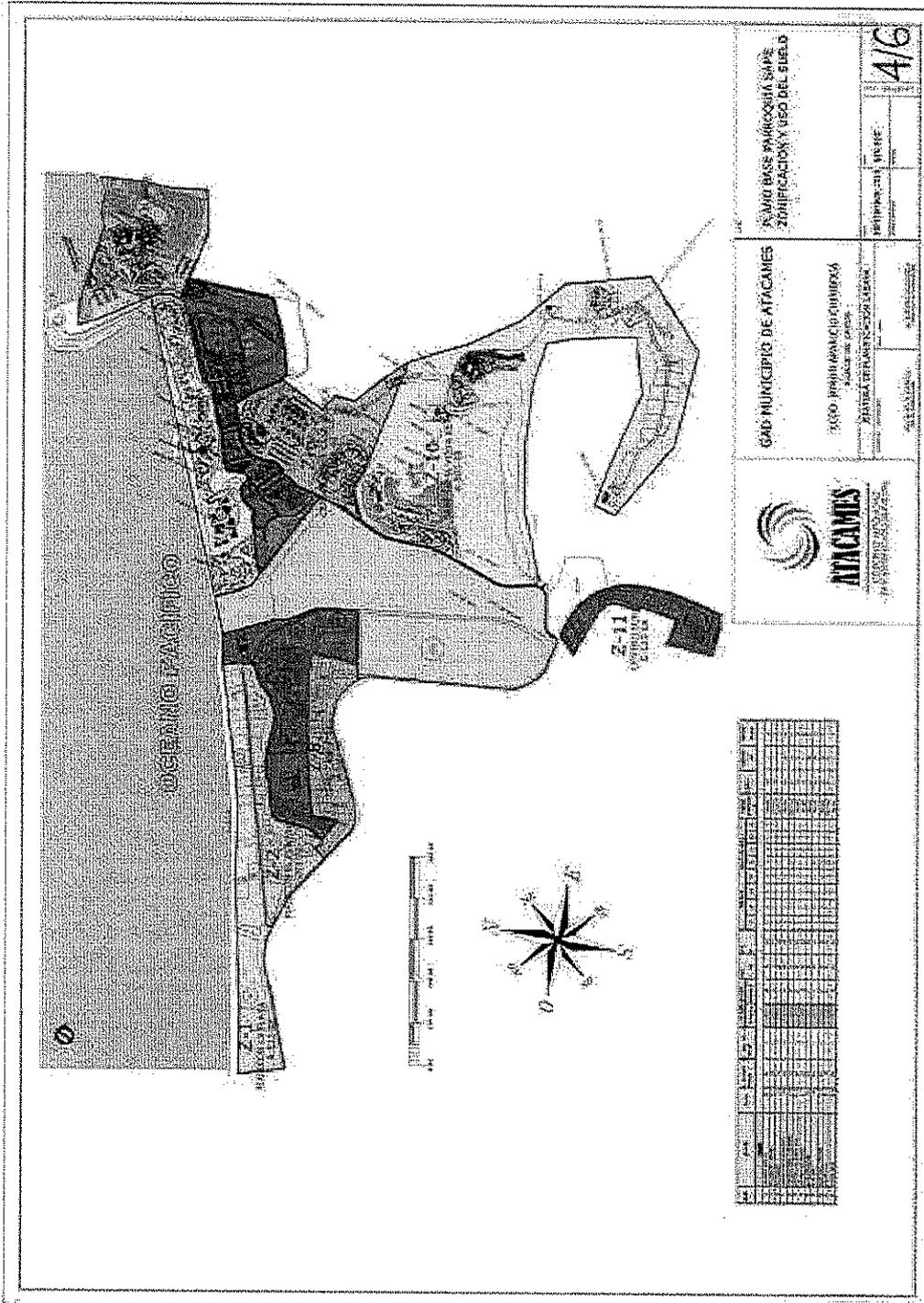
ORD. 2019-09-05 # 83





SECRETARIA GENERAL
GADMA

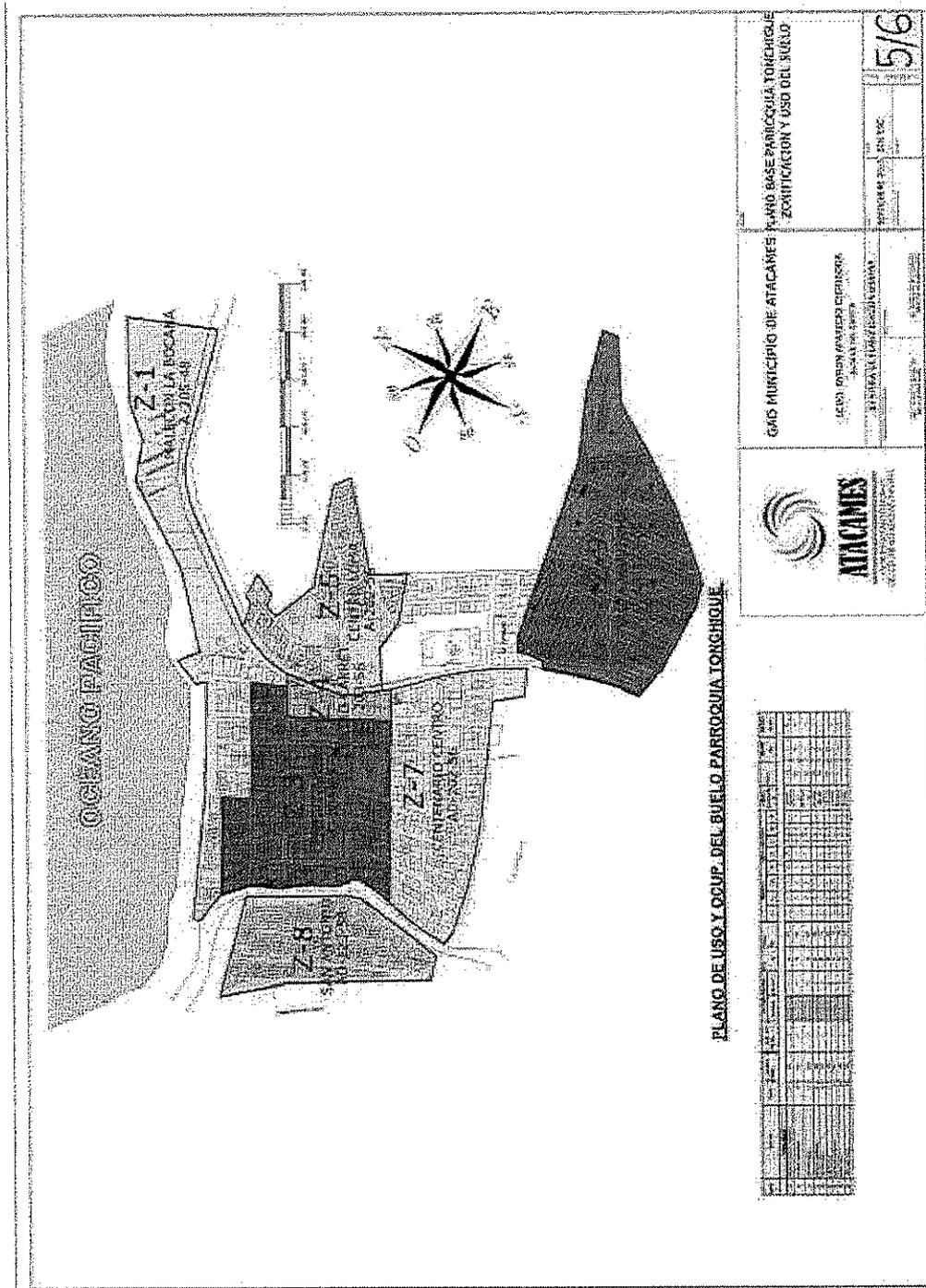
ORD. 2019-09-05 # 83



Dirección: Avenida Principal Atacames Sector Coobamba
 e-mail: secretariageneralima@hotmail.com
 Teléfono 27921871
 Atacames- Prov. Esmeraldas
 ECUADOR

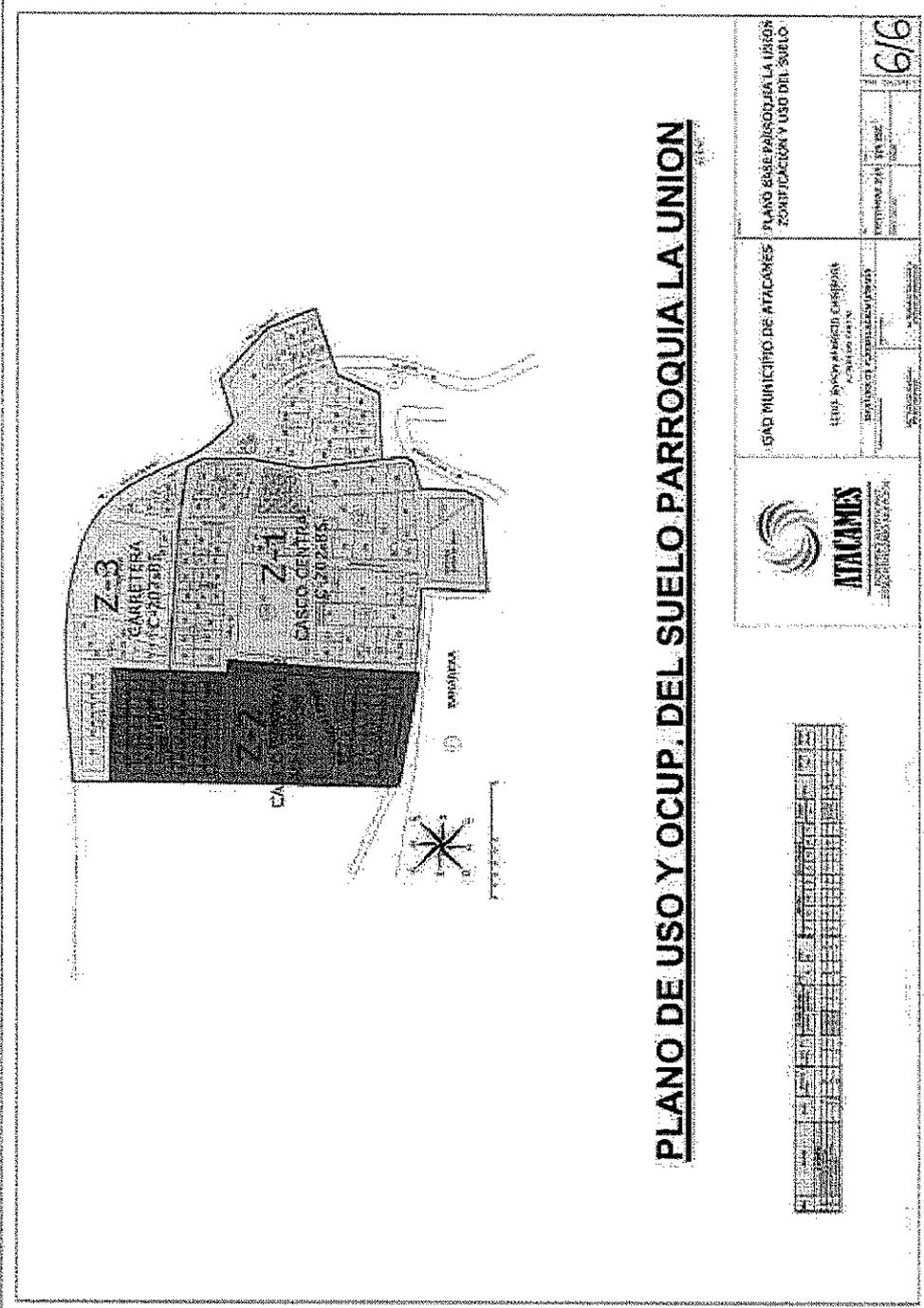
**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83



 <p>ATACAMES CORPORACIÓN PÚBLICA</p>	<p>GAD MUNICIPALIDAD DE ATACAMES</p> <p>SECRETARÍA GENERAL DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO</p>	<p>PLANO BASE PARROQUIA TONGHIGUE ZONIFICACION Y USO DEL SUELO</p> <p>FECHA DE ELABORACION: 2019-09-05</p>	<p>5/6</p>
--	---	---	-------------------

NO.	DESCRIPCION	AREA	USO	OCUPACION
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
13				
14				
15				
16				
17				
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
26				
27				
28				
29				
30				
31				
32				
33				
34				
35				
36				
37				
38				
39				
40				
41				
42				
43				
44				
45				
46				
47				
48				
49				
50				
51				
52				
53				
54				
55				
56				
57				
58				
59				
60				
61				
62				
63				
64				
65				
66				
67				
68				
69				
70				
71				
72				
73				
74				
75				
76				
77				
78				
79				
80				
81				
82				
83				
84				
85				
86				
87				
88				
89				
90				
91				
92				
93				
94				
95				
96				
97				
98				
99				
100				



 <p>ATACAMES SECRETARIA GENERAL GADMA</p>	<p>USO MUNICIPAL DE ATACAMES</p> <p>11111 - Inocencio Cordero Calle 10111 - BARRIO COMUNITARIO</p>	<p>PLANO QUE PAUSEA LA USOS ZONIFICACION Y USO DEL SUELO.</p>	<p>6/6</p>
	<p>11111 - Inocencio Cordero Calle 10111 - BARRIO COMUNITARIO</p>	<p>11111 - Inocencio Cordero Calle 10111 - BARRIO COMUNITARIO</p>	<p>11111 - Inocencio Cordero Calle 10111 - BARRIO COMUNITARIO</p>

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
---	---	---	---	---	---	---	---	---	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----

En estos usos de suelo pueden aparecer zonas de riesgo, entendidas como suelo rural con pendientes superiores a 30 grados; y, suelos inestables, susceptibles a movimientos en masa (deslizamientos, derrumbes, etc.) que constarán en el mapa de riesgos correspondiente. En estas zonas se prohíbe todo tipo de edificación, debiendo conservar la vegetación existente.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Para la calificación y categorización del suelo se considerará y se establecerá su zonificación con los parámetros establecidos en el PUGS (Aplicar principios de calificación del suelo, resumidos en las tablas de Zonificación y Codificación de las CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES de las parroquias rurales del Cantón ATACAMES.).

ART 260.- USO RESIDENCIAL.

En las CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES de las parroquias Rurales del Cantón ATACAMES, es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo compatibles, en áreas y lotes independientes y edificaciones individuales o colectivas del territorio.

Este tipo de uso, así como los usos compatibles a estos, se encuentra en las categorías de ordenamiento territorial, definidas en el PUGS como COT7, COT8, COT9, COT10 y COT11.

ART 261.- CLASIFICACIÓN DEL USO RESIDENCIAL.

Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan seis tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el PUGS:

- a) Residencial 1 (R1), son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamiento de nivel barrial y sectorial. Vivienda de baja densidad 75hab/ha unifamiliar y bifamiliar aislada en lotes de 600m²
- b) Residencial 2 (R2), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas de nivel barrial, sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales, vivienda de baja densidad 75hab/ha unifamiliar y bifamiliar aislada en lotes de 600m²
- c) Residencial 3 (R3), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, vivienda pareada de baja densidad 150hab/ha Unifamiliar y Bifamiliar de 300m².
- d) Residencial 4 (R4), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, vivienda pareada de baja densidad 150hab/ha Unifamiliar y Bifamiliar de 300m².
- e) Residencial 5 (R5), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, vivienda continua sin retiro de mediana densidad de 225 hab/ha, Unifamiliar y Bifamiliar hasta 300hab/ha, de 200m².

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

f) Residencial 6 (R6), son zonas de uso residencial en las que se permiten actividades económicas y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, vivienda continua con retiro de mediana densidad de 225 hab/ha, Unifamiliar y Bifamiliar hasta 300hab/ha, de 200m².

g) Residencia RE-VIS, son zonas a las que se declara como especiales de interés social, en cumplimiento de la función del social y ambiental de la propiedad, zonas de alta densidad 450 habitantes por hectárea en lotes de 100m².

La Dirección de Planificación, verificará que los planes parciales o planes especiales, se sujeten a las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, definidos en esta ordenanza.

Las tablas de codificación por parroquia que aplican para este tipo de uso Residencial, y sus compatibilidades por parroquia, cuentan con las variables de uso, simbología, codificación y actividades, así como las condiciones de implantación del uso residencial, están consignadas en el POT, identificadas como:

- Mapa Codificación Usos de suelo actual y propuesta Atacames
- Mapa Codificación Zona Aglomerada Parroquia Rural Tonchigüe y Same
- Mapa Codificación Zona Aglomerada Parroquia Rural La Unión
- Mapa Codificación Zona Aglomerada Parroquia Rural Tonsupa.
- Mapa Codificación Zona Aglomerada Parroquia Rural Súa

ART 262.- USO MIXTO O USO MÚLTIPLE.

Corresponde al uso asignado a los predios en los que coexiste un uso residencial (vivienda productiva) y una o varias actividades económicas o de comercio o servicios, como talleres artesanales, centros turísticos, comercio barrial; con frente a ejes viales o ubicados en áreas de centralidad en los que se permite esta ocupación de conformidad con las disposiciones del POT.

El uso comercial y de servicios es el caracterizado por actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas.

ART 263.- CLASIFICACIÓN DEL USO MÚLTIPLE.

Hay tres tipos de uso múltiple que son: MCR mixta continua con retiro, MCS mixta continua sin retiro, en predios de 200m² y MAR mixta aislada con retiro en predios de 400 m².

La clasificación del uso múltiple en el aspecto residencial, seguirá la coherencia de la clasificación del uso residencial en cuanto al elemento comercial se ceñirá a la siguiente clasificación y compatibilidad:

ART 264.- COMERCIAL DE MENOR ESCALA Y DE SERVICIOS SECTORIAL.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Comercios de menor escala: son aquellos establecimientos que agrupan a comercios y almacenes que no superan los 500 m² de área útil.

Comercio temporal: son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo de las circunstancias de fechas festivas o costumbres y el impacto que ocasionen a las zonas aledañas.

Oficinas administrativas en general: De profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generadora de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

Alojamiento temporal: Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracciones de ocio. Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 metros en relación a equipamientos educativos.

Se define un uso de Comercio Condicionado en las zonas ubicadas en los corredores urbanos y la playa, mismos que no tendrán acceso directo desde la playa sino desde el eje vial posterior dejando libres las vías transversales que tengan frentes a cada uno de los predios, de manera general, seguirán los lineamientos del ente rector en materia de transporte y seguridad vial.

Los siguientes tipos de comercio cuyas actividades se generan en corredores urbanos principales de acceso y salida a la ciudad y/o avenidas, tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio sectorial, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben quedar excluidos y comprende:

Comercial y de servicios zonal. - Se han seleccionado los siguientes:

Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

Almacenes y bodegas: comprende establecimientos como almacenes, bodegas y ventas mayoristas (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos). En el área Central y en las áreas del centro histórico se permitirá solo en los ejes con uso residencial múltiple a excepción de centrales de abastos y centrales frigoríficos.

Centros de comercio: es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m². de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.

Alojamiento: Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería y turismo.

Comercial y de servicios de ciudad y provincia.

- Servicios especializados. - Son las estaciones de servicio.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- Alojamiento restringido: son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo, no incluyen usos complementarios. Este tipo de instalaciones comprenden el club nocturno, moteles, casas de cita, salas de masaje, lenocinios, y prostíbulos.
- Centros de diversión: son usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas. Es prohibida su implantación en un radio menor a 500 m., en relación a los equipamientos educativos de salud y de residencia.
- Venta de vehículos y maquinaria pesados: comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.
- Talleres de servicios y ventas especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales.
- Centros comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su plan parcial los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.
- Los usos comerciales y de servicios, contarán con las variables de uso, simbología, tipología, detallada en el PUOGS.
- Las tablas de codificación por parroquia que aplican para este tipo de uso mixto o múltiple y sus compatibilidades, cuentan con las variables de uso, simbología y codificación, así como las condiciones de implantación del uso mixto o múltiple.

ART 265.- USO INDUSTRIAL.

Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales.

ART 266.- CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL. -

El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales:

Industrial I1:

Comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales; son generadores de impactos ambientales asimilables por el sistema y el entorno.

Se entiende por manufacturas a la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y están integradas por manufacturas domiciliarias que comprende las actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos y manufacturas menores que no generen impactos nocivos ni riesgos. Establecimientos industriales y



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

pequeña industria: que no generen impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, o aquellos que si los generan pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas sencillas.

La industria 1, debe cumplir con las regulaciones en materia de prevención de riesgo de incendio, explosión y emanaciones y otras expedidas para el efecto.

Industrial I2:

De mediano impacto ambiental y urbano comprende los establecimientos industriales y pequeña industria que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Tabla de compatibilidad de usos para ver el ámbito de implantación.

Industrial I3

De alto impacto ambiental y urbano comprenden las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

Industrial I4

Se considera a la industria de alto riesgo. Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases por la naturaleza de los productos, por sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos.

En las CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES de las parroquias rurales del cantón ATACAMES se encuentran, únicamente las actividades industriales que pertenecen a la clasificación I1. Las categorías I2, I3 e I4, se señalan para definir industrias que podrían asentarse en el territorio de la circunscripción que regula la presente ordenanza y que obligatoriamente para el ejercicio de esa actividad deberán presentarse obligatoriamente estudios de impacto ambiental, con la debida planificación para su manejo especial que aseguren la prevención de siniestros y riesgos humanos previo a su aprobación.

1. Las tablas de codificación por parroquia que aplican para este tipo de industrial y sus compatibilidades, cuentan con las variables de uso, simbología y codificación, así como las condiciones de implantación del uso mixto o múltiple, están consignadas en el PUOGS.

2. Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén señalados en estos usos industriales, o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la unidad municipal responsable del Ambiente emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 267.- USO EQUIPAMIENTO.

Es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el distrito, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (aisladas o complejos).

ART 268.- CLASIFICACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTO.

En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, o de ciudad.

a) Los equipamientos de servicio social. - Relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- Educación, corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.
- Cultura, corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- Salud, corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
- Bienestar social, corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos (Vulnerables).
- Recreación y deporte, el equipamiento deportivo y de recreación, corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- Religioso, comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos religiosos.
- Equipamientos de Servicios Públicos.
- Relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:
 - Seguridad ciudadana. Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
 - Servicios de la Administración pública. Son las edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en general.
 - Servicios funerarios. Son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a actos fúnebres, velatorios, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
 - Transporte. Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- Instalaciones de infraestructura básica: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los de servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, teléfonos, vías, aceras, etc.
- Especial: comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos en el territorio, sin ser del tipo industrial. Así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Los equipamientos, por su naturaleza y su radio de influencia. □

Se analizó los siguientes grupos con sus radios de influencia:

- Equipamiento barrial, sectorial y zonal: la dotación y localización en la escala barrial y sectorial, se basa en la identificación de las necesidades de cada una de las áreas de las CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES y a los criterios de localización de sus respectivos componentes.
- Los predios afectados por el uso de suelo de equipamiento barrial, sectorial y zonal para su propuesta arquitectónica asumirán la zonificación del sector en el que se hallen localizados.
- La categorización de los equipamientos y el Cuadro de Clasificación de Uso Equipamiento de servicios sociales, de servicios públicos, y por su tipología, deberá contar al menos con las variables uso, simbología, tipología y establecimientos, así como las condiciones de implantación del Uso Equipamiento, se consignan en el PUOGS.

CAPITULO III

USO PRIORITARIO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA Y EQUIPAMIENTO PARA PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL O REUBICACIÓN EMERGENTE DE ASENTAMIENTOS DE HECHO UBICADOS EN ÁREAS DE RIESGO NO MITIGABLE.

Art 269.- Uso de suelo exclusivo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable e infraestructura educativa y equipamiento comunitario. -

1. Es el destinado a definir zonas a ser declaradas zonas de interés social, predios o sectores apropiados para impulsar o implementar proyectos de desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable, e infraestructura educativa y equipamiento comunitario.
2. Para efectos de este párrafo se entenderá como terrenos, predios o sectores apropiados para el propósito determinado en el numeral anterior, al suelo urbano o de expansión urbana, escasamente ocupado, como construcciones provisionales, ruinosas, inconclusas o construcciones cuyo tamaño repercute mínimamente sobre la superficie del terreno, las que evidencien procesos de deterioro urbanístico; con factibilidad o acceso directo a redes de infraestructura instaladas y servicios urbanos; así como cualidades geomorfológicas que posibiliten la construcción de inmuebles seguros; así mismo



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

resistentes; y. económicos, de conformidad con la presente ordenanza y normativa municipal de Arquitectura y Urbanismo.

3. Los proyectos de habilitación de suelo para desarrollo de vivienda de interés social, reubicación emergente de asentamientos ubicados en áreas de riesgo no mitigable e infraestructura educativa y equipamiento comunitario que se requiera implementar en esta categoría, se sujetarán a las especificaciones establecidas para cada proyecto por la unidad responsable del territorio y vivienda, las que serán remitidas, previo el conocimiento de la Dirección de Planificación a la Comisión Técnica del PD y OT Planificación del Consejo Municipal para su análisis y emisión del informe respectivo, para la aprobación del Concejo Municipal.

4. Los proyectos de edificaciones derivados de la habilitación alcanzada por el procedimiento previsto en el numeral anterior, respetarán las reglas especiales de uso, ocupación, edificación y habilitación de suelo aprobadas por el Concejo Municipal. La Dirección de Planificación revisará y el Consejo Municipal aprobará estos proyectos mediante el flujo de procedimientos que se determine vía resolución administrativa, atendiendo las necesidades de la gestión.

ART 270.- COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Categorías de Usos. -

1. Las categorías de los usos se encuentran definidos en la presente ordenanza.
2. Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados en los párrafos previos y en las Normas Técnicas correspondientes, existen dos categorías de usos por su aprovechamiento conforme se han detallado previamente en la presente ordenanza.
3. Las tablas de Usos de Suelo conforme a su destinación y sus relaciones de compatibilidad, que cuentan con las siguientes variables uso principal, uso complementario, uso restringido y uso prohibidos, se consignan en el PUOGS.

El Municipio cuenta con la zonificación y la actualizará conforme al reporte catastral, las zonas homogéneas y se articulará según lo establece la normativa de valoración cada 2 años, especialmente lo referente a los usos de suelo y su compatibilidad para lo cual se emitirá conjuntamente con las patentes y permisos de funcionamiento de locales comerciales y sectores comerciales y residenciales, previamente a la emisión de los impuestos en el mes de enero de cada año.

TÍTULO VII

DEL DESARROLLO URBANÍSTICO

CAPÍTULO I

DE LA HABILITACIÓN DEL SUELO

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART. 271.- DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO. -

1. **Habilitación del suelo.** La habilitación del suelo es el proceso dirigido a la transformación o adecuación del suelo para su urbanización y edificación, conforme con lo establecido en la presente ordenanza y demás instrumentos urbanísticos complementarios de planificación. La habilitación del suelo implica el cumplimiento obligatorio de las cargas impuestas por el planeamiento urbanístico y los instrumentos de gestión del suelo, y es requisito previo indispensable para el otorgamiento de un permiso o autorización de edificación o construcción.

2. Se habilita el suelo a través de la definición de:

a) Unidades de actuación urbanística, que son uno o varios inmuebles que deben ser transformados, urbanizados o construidos.

b) Intervención en la morfología urbana y la estructura predial, el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria, el fraccionamiento, partición o subdivisión de las que resulten lotes o predios susceptibles de transferencia de dominio.

3. **Proyectos de Urbanización. -**

Los proyectos de Urbanización son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad la división y habilitación del suelo en áreas de la circunscripción territorial del Cantón ATACAMES calificadas exclusivamente como suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado o suelo rural de expansión urbana por el PUOGS de Ordenamiento Territorial u otros instrumentos de planificación. En urbanizaciones, la división del suelo contemplará cualquier división o fraccionamiento de suelo, además del correspondiente al de las áreas de equipamiento comunal y áreas verdes, de ser el caso.

4. Los proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del PUGS, ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo y edificación; deberán integrar sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes o previstas); y deberán adjuntar los certificados de factibilidad de servicio y las propuestas técnicas para la ejecución de obras de infraestructura y vialidad.

5. Las urbanizaciones pueden ser:

a) Urbanizaciones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica que se sujete a las asignaciones de la zonificación y cumpla con los requerimientos y procedimientos vigentes. Estas urbanizaciones deberán contar con informe favorable de la unidad técnica municipal respectiva conforme el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por Procesos, y deberán garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas comunales al Municipio de ATACAMES, de conformidad con esta Ordenanza.

b) Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, que deberán ser desarrolladas en cumplimiento de los requisitos legales, socio - organizativo y técnicos previstos para el efecto. Estas urbanizaciones deberán sujetarse a las asignaciones de zonificación, cumplir con los requerimientos y procedimientos vigentes, garantizar la transferencia de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal al

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Municipio de ATACAMES, y la consolidación plena en un plazo especial máximo de 8 años. Como garantía de cumplimiento de las etapas en urbanizaciones de interés social progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca, permitiéndose segunda hipoteca siempre y cuando la Municipalidad así lo apruebe, con necesaria motivación que justifique el cambio y la suficiencia de la garantía para el cumplimiento de las obligaciones contraídas.

6. Los proyectos de urbanización deberán identificar etapas de incorporación que serán ejecutadas conforme al cronograma valorado de obras. Las obras de infraestructura podrán realizarse por etapas y serán entregadas al Municipio de ATACAMES o sus empresas públicas de servicios una vez que se hayan concluido. La conclusión de las obras no es condición para la entrega de los títulos de propiedad. Sin embargo, como garantía de cumplimiento de las etapas en las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, los lotes serán gravados con primera hipoteca y, en casos especiales, el Municipio de ATACAMES, podrá renunciar a sus derechos de primer acreedor y aceptar una segunda hipoteca o una de las garantías previstas en esta Ordenanza. En este último caso se requerirá de informe favorable de la Procuraduría Síndica Municipal.
7. Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo se desarrollarán en las siguientes etapas:
 - a) Etapa de Implantación, a desarrollarse hasta en dos años, plazo dentro del cual se deberá concluir las obras de replanteo, apertura y rasante o de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por la administración municipal.
 - b) Etapa de Conformación, a desarrollarse en un plazo adicional de hasta cuatro años, plazo en el cual se deberá concluir las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, red principal de alcantarillado y red matriz de energía eléctrica. Las áreas verdes y comunales deberán encontrarse habilitadas y entregadas a la Municipalidad.
 - c) Etapa de Consolidación, a desarrollarse hasta en los dos años siguientes, plazo en el cual la promotora del proyecto deberá concluir y entregar a empresas públicas competentes y la Municipalidad, las redes de distribución de agua potable y alcantarillado, las redes de distribución de energía eléctrica y en general las redes de servicios y las obras de vialidad y mejoramiento barrial.
8. El Municipio de ATACAMES podrá suscribir directamente o a través de sus Direcciones de Obras Públicas, o Planificación, el o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de la promotora del proyecto.
9. La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del Promotor del proyecto. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en esta Ordenanza y en conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

CAPITULO II

ESTIPULACIONES GENERALES PARA HABILITAR EL SUELO

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART. 272.- PROYECTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y ESTRUCTURA PREDIAL, REAJUSTE DE TERRENOS O INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. -

1. Los proyectos para intervenir la morfología urbana y estructura predial, reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, son nuevos trazados de parcelaciones aprobados por el Municipio de ATACAMES, y se realizarán entre lotes de cuerpo cierto de propiedad municipal y/o particular, a través de formas asociativas. Cumplirá uno o más de los siguientes fines:

a) Establecer una nueva configuración física y predial que asegure el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas.

b) Reestructurar y subdividirlos en una nueva conformación parcelaria y establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico, que genere un reparto equitativo de las cargas y beneficios

c) Regularizar la configuración de parcelas, o nuevo trazado de parcelaciones defectuosas; y,

d) Relinderar predios colindantes, sin que esto implique división de lotes a pesar de que pueda producirse un reajuste de áreas en los predios involucrados.

2. Esta operación será realizada a petición de parte o por iniciativa de la Municipalidad, y será tramitada por la Dirección de Planificación. En el caso de procedimiento especial, se requerirá informe previo de la Dirección de Planificación y de la Comisión competente del Concejo Municipal.

3. En todos los casos de intervenir la morfología urbana y estructura predial, reajuste de terrenos o integración inmobiliaria, categorizada como la unión de dos o más lotes en un solo cuerpo, con el objeto de desarrollar proyectos de habilitación del suelo o edificación, luego de realizados los trámites legales derivados del ordenamiento jurídico nacional, el Municipio de ATACAMES procederá a catastrar el o los lotes resultantes de la acción urbanística, a través del organismo administrativo responsable del catastro municipal.

ART. 273 PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN.

Este tipo de proyecto se podrá llevar a cabo mediante planes parciales y unidades de actuación urbanística, en los casos que no se lo realice mediante unidades de actuación urbanística se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; además bajo las siguientes estipulaciones:

1. Los proyectos de subdivisión son propuestas de iniciativa municipal o privada que tienen por finalidad dividir y habilitar predios, conforme la zonificación establecida en el POT y demás instrumentos de planificación. En todos los casos deberá observarse el lote mínimo y la construcción de obras de infraestructura y vialidad establecido en la normativa vigente.

2. Se considera además como subdivisión a las habilitaciones originadas por la partición como consecuencia de la sucesión hereditaria que pueden generarse en suelo urbano y de expansión urbana.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Estas deberán sujetarse a la zonificación y normativa vigentes; según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto.

ART. 274.- LAS SUBDIVISIONES PUEDEN SER:

- a) Subdivisiones sujetas a reglamentación general, que pueden ser desarrolladas y promovidas por cualquier persona natural o jurídica en tanto se sujete a las asignaciones de la zonificación y a la normativa prevista para este efecto;
- b) Subdivisiones generadas por partición judicial, que son habilitaciones del suelo generadas por sentencia ejecutoriada emitida por Juez competente, de acuerdo a lo establecido en el ordenamiento jurídico municipal y nacional.
- c) Subdivisiones en predios que contengan edificación protegida o inventariada, que se sujetarán a las disposiciones específicas previstas en el ordenamiento jurídico municipal en materia de Áreas Patrimoniales;
- d) Subdivisiones por intervención de entidades públicas, generadas por la ejecución de obras públicas o por resoluciones que declaran de utilidad pública una parte del inmueble.

ART. 275 DIMENSIONES Y ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES.

Las habilitaciones del suelo observarán las dimensiones y las superficies de los lotes, y grados o porcentajes de pendientes establecidas en el POT, y demás instrumentos de planificación, de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal, así:

ART 276.- DE LOS FRACCIONAMIENTOS.

La dimensión del lote mínimo de acuerdo a la zona de planificación

Área Urbana

20: 200 m2.

30: 300 m2.

40: 400 m2.

60: 600 m2.

100: 1000 m2.

Área Rural

250: 2500 m2.

500: 5000 m2.

1000:	1 ha.
5000:	5 ha.
10000:	10 ha.
20000:	20 ha.
100000:	100 ha.

ART. 277.- DE LA INTEGRACIÓN PARCELARIA OBLIGATORIA. -

ART 278.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL. -

Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por definición de zonas de protección natural, patrimonial, zonas de riesgo, oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, cuerpos de agua, acueductos, canales, colectores que se encuentran especificados en los mapas de zonas de protección, mapas de pendientes y/o riesgos, afectaciones de derechos de vías, descritos por cada una de las parroquias rurales correspondientes del PUGS.

Dentro de estas se deben delimitar las zonas de amortiguamiento en los cambios de zonificación rural y entre los CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES de las parroquias rurales, cuya delimitación debe constar en la Ordenanza de Límites Territoriales de las Parroquias Rurales Constitutivas del Cantón ATACAMES, de los CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES de las Cabeceras Parroquiales y sus zonas de Amortiguamiento; su tratamiento será el de suelo urbano o rural de protección conforme los lineamientos determinados en las COT y el PUGS.

ART 279.- ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL. -

1. En todo fraccionamiento de suelo, de conformidad con el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, este entregará al Municipio el porcentaje de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal previsto para cada uno de los siguientes casos:

a) Los proyectos de hasta 60 viviendas destinen 15% y más de 60 viviendas el 20% del área total. De esta área, el 10% se respetará para actividades de recreación y deportiva, en el restante 5%, para el primer caso y 10% para el segundo caso; la Municipalidad podrá destinar a otro equipamiento que considere necesario para el sector.

2. Se podrá imputar a la contribución del área verde y área de equipamiento comunal al que están obligados los administrados, en los términos del numeral anterior:

a) Las afectaciones que se hubieren producido en el predio cuya partición solicita el administrado y que se hubieren originado por orden de órgano competente del Municipio de ATACAMES;

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) La contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal efectuada en particiones anteriores en virtud del fraccionamiento solicitado por el propio administrado y autorizado por el Municipio de ATACAMES, cuando se trate del mismo propietario del predio; y,
- c) Las donaciones que realiza un administrado a la administración pública, previas o en el acto de fraccionamiento, de una parte, o porción del predio a ser fraccionado.
3. Se entenderá que son supuestos no sujetos al artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, aquellas formas de partición o división del suelo originados por acto de autoridad pública, tales como: trazados viales, expropiaciones, regularización de asentamientos de hecho, partición administrativa, entre otros actos de autoridad pública previstos en el ordenamiento jurídico nacional o municipal, a excepción del supuesto previsto en el inciso cuarto de este artículo.
4. De conformidad con el artículo 473 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el caso de partición judicial de inmuebles, no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del Concejo Municipal del cantón ATACAMES. El precitado informe, en el que se hará constar el modo de partir, deberá contener la contribución de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal que corresponda, de conformidad con el régimen general previsto en esta ordenanza.

ART 280.- ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DE LA CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES Y ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL.

1. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de contribución de áreas verdes y áreas para equipamiento comunal se determinan en las Normas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.
2. No obstante, lo previsto en el numeral anterior:
- a) Las áreas verdes y las áreas de equipamiento comunal podrán habilitarse en terrenos que presenten pendientes de hasta treinta grados, en cuyo caso el propietario deberá entregarlas perfectamente aterrizadas y con taludes protegidos. Se exceptúan aquellas pendientes ubicadas en áreas boscosas o naturales evaluadas previamente por la Dirección de Planificación.
- b) Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes, no serán consideradas como parte de la contribución de zonas verdes ni equipamiento comunal.
- c) No podrán ser destinados para áreas verdes o de equipamiento comunales las áreas que están afectadas por vías o proyectos viales aprobados por los órganos competentes de los niveles de gobierno nacional, regional, provincial, distrital o cantonal. Tampoco las áreas de protección especial, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.
3. La Dirección de Planificación, mediante los estudios técnicos correspondientes, definirá el tipo de equipamiento que será construido.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

En el caso de habilitaciones de suelo para urbanizaciones con uso industrial el porcentaje de equipamiento comunal se destinará para la implantación de servicios o equipamientos compatibles o complementarios a dicho uso.

4. Las condiciones y dimensiones de áreas verdes, vías y equipamientos de las nuevas urbanizaciones, deberán ser diseñadas y construidas de conformidad con el ordenamiento jurídico municipal.

5. El organismo administrativo responsable de la gestión de bienes inmuebles, en coordinación con el organismo administrativo responsable del catastro municipal, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a zonas verdes y áreas comunales de acuerdo a los planos de urbanización o subdivisión registrados o aprobados, según sea el caso.

ART 281.- SUPUESTO EN EL QUE LA CONTRIBUCIÓN DE ÁREAS VERDES Y ÁREAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PARA SUBDIVISIONES PUEDE SER COMPENSADA.

1. Cuando el 10% del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, se entregará el valor monetario correspondiente al 15% del valor del área útil del lote a subdividirse.

2. El valor del suelo se calculará en función del avalúo constante en el catastro municipal que rige para cada bien en el cantón ATACAMES. De la misma manera el valor de la construcción.

3. Las compensaciones recaudadas serán asignadas a un fondo exclusivo para la provisión y mantenimiento de áreas verdes y áreas de equipamiento comunal.

ART 282.- MANTENIMIENTO DE ÁREAS VERDES Y ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.

El mantenimiento de estas áreas será responsabilidad del urbanizador hasta que sean transferidas al Municipio del Cantón ATACAMES, luego se suscribirá un convenio con los representantes del sector para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

ART 283.- REDES DE INFRAESTRUCTURA O SISTEMAS DE SOPORTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

1. Los proyectos de urbanización y subdivisión en suelo urbano y de expansión urbana deberán sujetarse a lo previsto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y obtener aprobación de las empresas públicas competentes, y de las empresas operadoras de servicios de telecomunicaciones autorizadas.

2. El promotor de la habilitación del suelo construirá y entregará al Municipio del Cantón ATACAMES, a título gratuito, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma valorado de obras y de acuerdo a la normativa para la instalación de redes subterráneas de infraestructura. En suelo rural de expansión urbana se exigirá únicamente la infraestructura básica técnicamente factible.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

3. Las franjas de protección de líneas de alta tensión podrán habilitarse como vías, cuando las condiciones físicas lo permitan, previo informe de CENEL.
4. Ninguna Empresa de servicios ni de Agua Potable, ni de Alcantarillado podrán dar servicio, ni otorgar certificados de factibilidad de servicio, a proyectos de urbanización y asentamientos de hecho que se encuentren fuera del suelo urbano o de expansión urbana o en áreas declaradas de riesgo no mitigable. Dichas empresas solicitarán previamente, a la Dirección de Planificación, la certificación municipal de que el predio se encuentra en suelo urbano o rural de expansión urbana y a la Unidad de Gestión de Riesgos.

ART 284.- PLAZOS PARA REALIZAR LAS OBRAS EN LAS HABILITACIONES DEL SUELO. -

1. Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento señalado expresamente en el permiso municipal correspondiente y podrán ser ejecutadas por:
 - a) En el caso de las urbanizaciones regulares, por propietarios o promotores privados; y,
 - b) En el de urbanizaciones sociales de desarrollo progresivo, por las organizaciones sociales o sus promotores.
2. Los propietarios y promotores privados o las organizaciones sociales podrán ejecutar las obras en asociación con las empresas públicas municipales.
3. El costo de las obras de infraestructura correrá a cargo de los propietarios, promotores u organizaciones sociales, según el caso.
4. Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas. Las obras de infraestructura serán entregadas al Municipio del Cantón ATACAMES y sus empresas públicas municipales en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma valorado de obras aprobado.

ART 285.- RECEPCIÓN DE ÁREAS VERDES, ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMUNAL, VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA.

1. El Municipio del Cantón ATACAMES recibirá, mediante escritura pública, las áreas verdes, áreas de vías y las áreas de equipamiento comunal de conformidad con los planos aprobados u ordenanza de aprobación para la habilitación del suelo de la que se trate, en la forma y porcentajes establecidos en esta ordenanza.
2. La recepción de las redes de agua potable, alcantarillado, electrificación y telefonía que se requieran, se hará sobre la base de los informes de las respectivas empresas públicas de agua, alcantarillado y energía eléctrica y la Corporación Nacional de Telefonía Pública

CAPÍTULO III

DE LA EDIFICACIÓN O APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ART 286.- CONSIDERACIONES GENERALES, DEFINICIONES.

SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

- a. **Definición.** -La Edificación o aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación municipal y determinado por la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que este se encuentre.
- b. **Edificación.** - Es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano y rural, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en esta Ordenanza.
- c. **Intervenciones Constructivas.** - Son todas las propuestas de diseño para ejecutar una intervención constructiva menor o una intervención constructiva mayor, en los términos previstos en esta Ordenanza, conforme las normas de arquitectura y siguiendo el trámite previsto en el régimen de permiso Municipal, en un predio que se encuentre en suelo urbano y rural de expansión urbana. Las propuestas deberán sujetarse además al PD Y OT que le define el eje estructurante.
- d. **Coefficiente de Ocupación del Suelo.** - Es la relación entre el área edificada computable y el área del lote. El Coeficiente de ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área edificada computable en planta baja y el área del lote. Coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total edificada computable y el área del lote.

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

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

Son áreas no computables para el COS, aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodegas individuales menores a 6 m²., ubicadas en planta baja y/o subsuelos. En las bodegas individuales que superen los 6 m². se contabilizará el excedente para el cálculo de los coeficientes.

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

ART 287.- DE LOS COEFICIENTES DE OCUPACIÓN Y USO DE SUELOS EN LA ZONA COSTERA.

- a. **El coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y coeficiente de Uso de Suelo (CUS).** - será en base al cuadro de regulaciones y zonificación según la zona, que se aplica en la ordenanza de uso del suelo de la faja costera.
- b. **Ocupación provisional.** - Los predios particulares ubicados en suelo urbano podrán ser ocupados con edificaciones provisionales y desmontables para espectáculos, ferias, juegos mecánicos,



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

estacionamientos u otros actos comunitarios al aire libre, siempre y cuando cuenten con el respectivo permiso. Esta autorización tendrá el carácter temporal por tiempo limitado máximo de seis meses calendario y solo será renovable por una vez. Deberán respetarse la zonificación, uso del suelo y la normativa vigente para cada caso. La autorización se obtendrá en la unidad municipal respectiva.

CAPITULO IV

NORMAS DE EDIFICACIÓN:

ART 288.- CLASIFICACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.

En relación a la forma de ocupación del lote; las edificaciones se clasifican en:

Edificaciones sin retiros (sobre línea de fábrica), con soportal o sin soportal.

En las edificaciones con soportal o sin soportal se considerarán las condiciones existentes a fin de mantener la línea de fábrica ya establecida, el ancho del soportal no será menor de 1,00 metro y mayor a 3,00 metros, ámbito que lo definirá la línea de fábrica y/o se regulará en sitio siempre y cuando previa inspección se amerite.

Las edificaciones sin soportal y en línea de fábrica se permitirán cuando predomina en el sector esta forma de ocupación del lote.

Las edificaciones con retiros se clasifican en:

Aislada: con retiros frontales, posteriores y laterales:

Adosada: con retiro frontal, posterior y uno lateral.

Continua: con retiro frontal, sin retiros laterales con o sin retiro posterior.

Edificaciones Terrazadas, se exigen en terrenos con pendientes iguales o superiores al 10%, se debe mantener el perfil y los drenajes naturales del terreno.

Todas las edificaciones se sujetarán a las especificaciones de la respectiva zonificación, o lo dispuesto en esta Ordenanza, a lo establecido en el Código Ecuatoriano de la Construcción y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Municipal, Ordenanzas, Normas y Reglamentos expedidas por la Municipalidad en lo referente a Construcción y Medio Ambiente.

Los propietarios y los responsables técnicos de los edificios que se construyan en la faja costera que norma esta ordenanza, son los responsables únicos por las afectaciones estructurales o de suelo que se presenten en el proceso de construcción antes o después de estas.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen i, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Todo proyecto arquitectónico y urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, y su Reglamento.

Los trabajos de planificación arquitectónica, urbana, química o de comunicaciones que requieran de edificación; obligadamente deben tener aprobación municipal y deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero, titulado, de acuerdo con la ley del ejercicio profesional y debidamente registrado en el Municipio de Atacames.

ART 289.- PARÁMETROS DE EDIFICABILIDAD.

Las condiciones de edificabilidad se regularán en atención a los siguientes parámetros:

- a. **Dimensiones del lote.** - Cuando se tiene lotes regulares e irregulares.
- b. **Fondo del lote.** Se recomienda la proporción frente y fondo 1:2 y máximo 1:3
- c. **Frente del lote:** Todo lote, para edificación en la zona del casco urbano tendrá un frente mínimo

partición hereditaria o haya existido como referencia construcción antigua, caso contrario refiérase al cuadro de zonificación regulación para el uso del suelo del cantón Atacames.

Área del lote: Todo lote, para edificación tendrá un área mínima de 60 metros cuadrados, caso contrario refiérase al cuadro de zonificación regulación para el uso del suelo del cantón Atacames. de 4.00 metros siempre que el mismo sea producto de una desmembración por efectos de d.

- e. En lotizaciones y urbanizaciones, las dimensiones de los lotes se regularán según la zona y la propuesta urbana que se presente y/o tomando como referencia los tamaños de los lotes tipo que se indiquen en la línea de fábrica referencial.

ART 290.- MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN.

La ordenanza que regula los catastros y avalúos determinará la tipología de construcción existente y en proyecto, las cuales servirán para el cálculo del costo por metro cuadrado para el cobro de las tasas por servicios técnicos y administrativos en el GAD Atacames.

1. **En suelo consolidado:** Se permitirán construcciones con estructura sismo resistente, con vigas peraltadas y chatas en ambas direcciones ortogonales, y con materiales en pisos y paredes que por su naturaleza o tratamiento sean resistentes al fuego.
2. **En suelo urbano no consolidado:** Es decir aquellas áreas que cuenten con servicios básicos parciales, se permitirán construcciones mixtas hasta tres pisos, exigiéndose en el caso de edificaciones adosadas o continuas protección mediante división corta fuego. Para edificaciones de más de tres pisos se aplicarán las exigencias establecidas en el numeral anterior. Se presentarán planos estructurales también independientemente del número de pisos.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

3. **Aislamientos (Retiros de edificaciones).**- Los aislamientos o retiros se determinarán de acuerdo a los rangos correspondientes del cuadro de regulaciones, que se aplica en la ordenanza de uso del suelo de la faja costera, en casos especiales producto del uso referencial que exista en el sector, La Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones, resolverá de acuerdo al criterio técnico para homogenizar la configuración de la implantación de la construcción, siempre considerando el impacto en el paisaje.
4. **Pozos de luz.** - En las edificaciones destinadas a uso habitacional se podrá prescindir de los retiros laterales y posterior introduciendo pozos de luz equivalentes a un área mínima de 3.00 m2. Por planta
5. **Ventilación y Climatización.** - En edificaciones en altura destinadas a usos comerciales y de servicios se podrá prescindir de los retiros posteriores, laterales y de los pozos de luz, considerando ductos para extractores de aire si se los dota de sistemas de ventilación y/o climatización artificial.
6. **Registro de vista en balcones y terrazas.** - Ninguna edificación podrá tener ventanas bajas, boquetes, balcones y terrazas en los linderos lateral y posterior cuanto estén sobre la línea de fábrica laterales y posterior, en caso que exista terrazas o balcones, la pared debe tener mínimo 1.80 metros de altura, para evitar el registro de vista directo a patios o edificaciones aledañas.

En los cerramientos construidos con mampostería o paredes prefabricadas sobre la línea de linderos laterales y posterior, la altura mínima de las paredes debe ser de 3.00 metros.

Voladizos. - En las edificaciones, se permitirán en sus fachadas cuerpos salientes o voladizos considerando los existentes del entorno del predio y los regulados en el cuadro de zonificaciones, los volados no podrán tener más del 75 % del ámbito de la acera.

En las edificaciones con retiro, los voladizos equivaldrán a un 75 % de cada metro de retiro medido a partir de la línea de fábrica y no sobrepasara tres veces este porcentaje, y/o se lo determinara en base al cuadro de zonificaciones. (Lo definirá planificación si el caso lo amerita).

En las edificaciones sin retiro (sobre línea de fábrica) se permitirán voladizos con un equivalente del 75 % del ancho de la acera, y a una altura no menor a 3.20 m. desde el nivel del contrapiso del soportal. normado en el cuadro de regulaciones.

8. Ascensores e Instalaciones contra Incendios.

En edificaciones de más de cuatro pisos y edificaciones de prestación de servicios de una a mas plantas deberán necesariamente contar con sistemas electromecánicos de circulación vertical, escaleras de escape

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

e instalaciones contra incendios. El número y dimensiones de estos elementos deberán sustentarse con las normas estándar y aplicadas en los respectivos estudios del diseño.

9. Taludes. - Todo talud deberá ser protegido, construyendo las obras de drenaje y estabilización, siendo necesario utilizar muros de contención para el caso que se requiera una suficiente resistencia al empuje resultante.

10. Cerramientos. - En función de la ubicación del predio, los cerramientos se deberán construir de acuerdo a las normas siguientes:

En las zonas consolidadas, necesariamente se utilizarán materiales duraderos como muros, rejas o mallas metálicas. En las zonas no consolidadas, los cerramientos podrán realizarse con materiales de mediana duración, siempre que no representen peligro a la integridad de los transeúntes y vecinos. En los solares esquineros, el cerramiento en su esquina se construirá atendiendo cualquiera de las siguientes opciones: Transparente, a cada lado de la esquina; redondeado, según un radio no menor de 1.50 m.; en diagonal a una distancia de 1,50 m., a cada lado de la esquina.

11. Pasajes Internos. - Los espacios de circulación peatonal de acceso a unidades habitacionales interiores independientes se regularán de acuerdo a la zona, pero en ningún caso tendrán un ancho menor a 1.50 metros.

ART 291.- ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN.

Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación y dimensiones establecidas en la Codificación y Zonificación del PUOGS habilitante de esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, que se detallarán en el Informe de Regulación.

1. La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de la zonificación asignada, según lo especificado en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial.
2. En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. El mezanine se contabilizará como piso.
3. En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
4. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de altura de edificación se consignan en el POT y en los instrumentos de la planificación territorial.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

5. La altura de pisos en cualquier zonificación podrá modificarse hasta un máximo de 3,5 m, por requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto, respetando la altura mínima de entrepiso establecida en las Normas de Arquitectura, tales requerimientos deberán estar debidamente justificados y su habilitación será onerosa.

La altura de pisos está identificada a nivel sectorial, ejes y áreas interiores, de acuerdo al plano correspondiente y a la tipología identificada en la forma de ocupación.

La altura de los edificios que se construyan o implanten a lo largo de la faja costera y la determinación del número de pisos, será de acuerdo al cuadro y plano de zonificación correspondiente, la tipología identificada en la forma de ocupación y la altura de la edificación se la considerará como máxima y mínima. Cuando el proyecto para la edificación esté localizado en la faja costera zonificada entre los linderos que forman el anillo de la faja costera, se requerirá previa la aprobación del proyecto, el informe de la Dirección de Planificación, al respecto. (ver cuadro y plano de zonificación).

El número de pisos mínimos y la altura de edificaciones proyectadas para ser implantadas en el área zonificada serán de dos plantas con altura de seis metros mínimo y máximo treinta plantas con altura de noventa metros. Si el proyecto amerita tener altura mayor a tres metros entre piso y tumbado o cielo rasó por diseño estructural o por canalizar de mejor manera ductos para ventilación se reconsiderará una altura máxima de hasta tres metros cincuenta centímetros.

En casos especiales, Planificación definirá la altura de edificaciones y retiros, tomando como base la configuración urbana existente en el sector, la tendencia más acentuada del sector y el criterio de homogenizar la estructura urbana para mejorar su calidad.

En esta Ordenanza no está incluido en la altura definida, cajas de ascensores, tapa gradas, depósitos de agua, sub suelos para parqueaderos, antenas y similares.

La altura de edificación será tomada como mínima desde la cota más 0.20 considerando la rasante de la acera, soportal o antepechos de los desniveles de ingresos del frente del lote.

Cuando el lote tenga un desnivel marcado hacia, la parte posterior; y, el fondo del lote sea mayor a 30 m., la altura hacia el frente del lote, será similar a lo planteado anteriormente hasta el 50% de fondo del lote.

La altura para la parte posterior será tomada desde el punto medio del lote en donde se inicie la construcción posterior hasta el 50% del fondo, sin rebasar en ningún caso la altura señalada.

Para un lote esquinero con declive en uno o dos de sus frentes se tomará, para cada uno, el punto medio de dicho frente desde donde partirá la altura para cada lado, y se considerará como frente principal el de mayor longitud.

Las edificaciones podrán adosarse a un lindero lateral y/o posterior solo en planta baja considerando la altura máxima de 3.25 metros, sin antepecho ni tener acceso a la cubierta.

En casos especiales no establecidos. Planificación resolverá de acuerdo al criterio de homogenizar la configuración de la estructura urbana.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

La altura libre mínima entre el piso y. el tumbado o cielo raso, será de 2.80 m. y máxima de 3.25 m..

ART 292.- ALTURA DE ENTREPISOS.

En todas las zonas, mínimo 3.00 m. y, máximo 3.50 m. por planta.

ART 293.- NÚMERO DE PISOS.

Se obtendrá en función del cuadro de zonificación regulación para el uso del suelo del cantón Atacames. Para el caso de edificaciones con mezanine, la altura de entrepiso libre es de 2.80 m.

ART 294.- ALTURA DE LOCAL.

La altura de local es la distancia vertical entre el nivel de piso terminado y la cara inferior de la losa o del cielo raso terminado, medida en el interior del local.

En todos los casos la altura mínima de local se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del cielo raso terminado.

Las especificaciones técnicas de la altura de local se determinan en las Reglas Técnicas de Arquitectura y Urbanismo.

Únicamente para elementos de detalles formales, ornamentales la altura mínima será de 2,10 m.

ART 295.- VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL.

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico georreferenciado, que deberá ser realizado por el respectivo especialista, o por el Municipio con un costo a definirse en la Ordenanza que regula el pago de servicios técnicos administrativos del GADMA, será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno hasta el punto medio del lindero posterior a nivel natural del terreno.

ART 296.-EDIFICACIONES EN BLOQUES.

1. En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada o construida que se implante de manera aislada estructural y funcionalmente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio, entendida como la distancia libre desde los elementos arquitectónicos más sobresalientes de los volúmenes edificados.

2. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente: cocinas, baños, áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir adicionalmente las normas de iluminación y ventilación constantes en las normas de Arquitectura.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

3. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de edificaciones en bloques se consignan en el PUOGS y en los instrumentos de planificación territorial.

ART 297.- DEL INCREMENTO DE NÚMERO DE PISOS.

Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos, por sobre lo establecido en el POT y demás instrumentos de planificación, pero dentro de los límites y sujetándose a las Normas de Arquitectura.

ART 298.- SUELO CREADO.

Para efectos del presente Parágrafo se considera "Suelo Creado" al área a ser construida por sobre lo establecido en el POT, previa autorización del Municipio de ATACAMES, en los términos previstos en este Parágrafo.

ART 299.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.

La autorización del incremento de número de pisos podrá otorgarse en los siguientes casos y de conformidad con las normas de Arquitectura.

- a) En las Zonas Especial de desarrollo urbanístico (RE).
- b) En proyectos urbano-arquitectónicos especiales, de conformidad con la normativa jurídica municipal y siempre que constituyan aportes urbanísticos, que mejoren las contribuciones de áreas verdes y espacios públicos, la imagen urbana y el paisaje, y contribuyan al mantenimiento de las áreas naturales, así como a la inclusión social como ejercicio del derecho a la ciudad.
- c) En proyectos de consolidación urbana, en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o municipal, expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal.
- d) En las construcciones que privilegien la reutilización de aguas servidas, garanticen limitaciones de consumo de energía y agua, y en general las que sean un aporte paisajístico, ambiental y tecnológico a la ciudad.

ART 300.- SUELO CREADO EN EDIFICACIONES EXISTENTES.

Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata este artículo, en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento y estén ubicados en la Zona Especial de desarrollo urbanístico (RE). Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ART 301.- SUELO CREADO POR REDISTRIBUCIÓN DEL COS-PB.

Los propietarios de predios que redistribuyan el coeficiente de utilización del suelo en la planta baja (COS PB), pueden crear suelo (número de pisos) sobre los establecidos en el POT, pero sin excederse del COSTOTAL, y el espacio liberado en planta baja debe ser comunal o de uso público, previo análisis morfológico aprobado por la Dirección de Planificación. En el caso de que sobrepase el COS-TOTAL de la zonificación vigente, se someterá a la compra de suelo creado aplicando la misma fórmula de cálculo de la venta de suelo creado en zonas especiales de desarrollo urbanístico (RE).

ART 302.- CAPTACIÓN DEL INCREMENTO DEL VALOR DEL INMUEBLE POR SUELO CREADO.

1. La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio de ATACAMES de la siguiente manera:
 - a) A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado prevista en la normativa jurídica municipal.
 - b) A través de la compensación social en infraestructura aprobada por la Municipalidad.
 - c) A través de la compensación social en suelo.
2. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, la Dirección de Planificación, suscribirá el respectivo convenio con el administrado.
3. Para efectos de la compensación social prevista en los literales b) y c) del numeral 1, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

ART 303.- AUTORIDAD ADMINISTRATIVA COMPETENTE.

1. Son órganos competentes del Municipio de ATACAMES para el otorgamiento de la autorización por incremento de número de pisos, en conformidad con lo previsto en este Parágrafo y de conformidad con el Estatuto Orgánico de Gestión Organizacional por proceso, la Dirección de Planificación, dentro del procedimiento especial.
2. Se sujetan al procedimiento administrativo simplificado, las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, en predios ubicados en las Zonas Especiales de desarrollo urbanístico (RE).
3. Se sujetan al procedimiento administrativo especial, las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, así como las solicitudes relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación del presente artículo.

ART 304.- PROCEDIMIENTO.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

1. Previo el otorgamiento del permiso de habilitación del suelo para edificar, el administrado que desee solicitar el incremento de número de pisos de que trata este artículo deberá acudir a la Autoridad Administrativa Competente dentro de los procedimientos administrativos simplificado o especial, según corresponda.
2. El administrado presentará a la Autoridad Administrativa Competente la solicitud de pago de la contribución especial, o de compensación social en infraestructura o en suelo, por incremento de número de pisos en el formulario normalizado para el efecto.

El otorgamiento de la autorización de incremento de número de pisos de que trata este artículo no faculta trabajo de intervención física alguna en los CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES de las parroquias rurales del Cantón ATACAMES, pero es requisito previo para la emisión del permiso de habilitación del suelo para edificar.

ART 305.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO SIMPLIFICADO.

1. En el procedimiento administrativo simplificado, la mera presentación del formulario normalizado comportará automáticamente la autorización del Municipio de ATACAMES, cuando se cumplan simultáneamente las siguientes condiciones:
 - a) Que el formulario de solicitud haya sido presentado a la Autoridad Administrativa Competente, y esta le hubiere habilitado para el efecto.
 - b) Que la solicitud de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado, corresponda a predios ubicados en las Zonas Especiales de desarrollo urbanístico (RE).
 - c) Que el formulario normalizado cumpla con los requisitos establecidos y que acompañe la solicitud de pago de la contribución especial de que trata este Parágrafo.
 - d) Que se hubiere acompañado todos los requisitos documentales exigidos dentro del procedimiento.
 - e) Que se hubiere realizado el pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado o se hubiere suscrito el correspondiente convenio de facilidades de pago por un plazo de hasta dos años.
2. Si el administrado no hubiese cumplido las condiciones previstas en el numeral 1 de este artículo, es responsabilidad del funcionario asignado al trámite explicar las razones e informar al administrado las acciones que deba tomar para obtener la respectiva autorización.
3. En el caso del procedimiento administrativo simplificado, la autorización para suelo creado se agregará a la solicitud del permiso de habilitación del suelo para edificar, suponiendo únicamente que el administrado ha cumplido con los procedimientos y requisitos formales establecidos en este Parágrafo.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 306.- PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO ESPECIAL.

En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través de la compensación social en infraestructura o en suelo en predios ubicados en las Zonas Especiales de desarrollo urbanístico (RE), sujetas al procedimiento administrativo especial, la Autoridad Administrativa Competente emitirá la autorización para suelo creado condicionada a la suscripción del respectivo Convenio con el administrado, que se agregarán a la solicitud del permiso de habilitación del suelo para edificar.

2. En el caso de las solicitudes de incremento de número de pisos a través del pago de la contribución especial o a través de la compensación social en infraestructura o en suelo, relativas a los proyectos previstos en los literales b) y c) del numeral 1 del artículo atinente al ámbito de aplicación del presente Parágrafo, la Autoridad Administrativa Competente emitirá el informe para aprobación del Concejo Municipal de ATACAMES, efectuando las recomendaciones técnicas que se consideren aplicables al caso, previa la expedición de la ordenanza respectiva.

3. En el caso de incumplimiento de los Convenios de que trata este artículo, la Autoridad Administrativa Competente dispondrá el pago inmediato de la contribución especial que correspondiere, sin perjuicio de las obras de infraestructura construida o la compensación de suelo realizada por el administrado.

ART 307.- RETIROS DE CONSTRUCCIÓN.

Todas las edificaciones deberán observar los retiros de construcción establecidos en esta Ordenanza y en los instrumentos de la planificación territorial, los mismos que constarán en el Informe de Regulación.

Para el caso de las áreas correspondientes a la categoría de ordenamiento Zona Ocho del Sistema Vial y Transporte se estará de manera general a lo determinado por el ente rector de transporte; para el caso puntual del sistema de la vía férrea se regulará considerando la realidad actual de los asentamientos humanos, teniendo como elemento principal la mitigación del riesgo existente en estos asentamientos, otorgando permisos de uso y ocupación de este suelo, siempre que se garantice el cumplimiento de los parámetros que de manera coordinada con el ente rector se dicten, así como también la construcción de vallas de seguridad, colocación de señalética de seguridad y control de velocidad del ferrocarril.

ART 308.- TIPOS DE RETIRO.

1. Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el cuadro de zonificación regulación para el uso del suelo del cantón Atacames, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

2. Las especificaciones de orden técnico a ser respetadas por el administrado en materia de retiros frontales, laterales y posteriores se consignan en cuadro de zonificación regulación para el uso del suelo del cantón Atacames.

ART 309.- PROVISIÓN OBLIGATORIA DE ESTACIONAMIENTOS.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

1. Toda edificación contará obligatoriamente con áreas para estacionamiento de vehículos motorizados y no motorizados y demás condiciones establecidas en las Normas de Arquitectura.
2. Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:
 - a) Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
 - b) Estacionamientos para vehículos livianos: automóviles, todo terreno, camionetas.
 - c) Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
 - d) Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi-remolque o remolque.

ART. 310.- CASOS EN QUE LA OBLIGATORIEDAD DE PROVISIÓN DE ESTACIONAMIENTOS NO ES EXIGIBLE O PUEDE SER COMPENSADA. -

1. En lotes con frente a pasajes peatonales los estacionamientos no serán exigibles.
2. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies iguales o menores a doscientos metros cuadrados (200 m²), con frentes mínimos de 10 m, donde se vaya a edificar hasta dos unidades de vivienda (bifamiliar), se podrá exonerar el cincuenta por ciento del número de estacionamientos, en cuyo caso deberá compensarse a la administración municipal con el equivalente al 100% de valor del área de los estacionamientos faltantes.
3. En lotes menores o iguales a ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) donde se vaya a edificar una unidad de vivienda (unifamiliar) podrá exonerarse el ciento por ciento del número de estacionamientos requeridos. Los lotes que por su topografía o morfología sean inaccesibles para el ingreso de vehículos, podrán planificarse sin estacionamientos, previo informe de la Dirección de Planificación. En estos casos, deberá compensarse a la administración municipal con el equivalente al 100% del valor del área correspondiente al total de estacionamientos requeridos, de acuerdo a lo especificado en las normas de Arquitectura.
4. El valor del suelo será el determinado en el catastro municipal.
5. Las compensaciones recaudadas constituirán un fondo para estacionamientos públicos, que será administrado por la Municipalidad.

ART 311.- CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS.

Las especificaciones técnicas para la construcción de cerramientos, cubiertas y voladizos se sujetarán a las Normas de Arquitectura.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

ART 312.- OBLIGACIÓN DE LOS TITULARES DE SOLARES NO EDIFICADOS.

1. Los titulares de solares no edificados, sin perjuicio del régimen administrativo previsto en los numerales siguientes, están en la obligación de cerrarlos, a través de la construcción de cerramientos que deberán sujetarse a las normas de Arquitectura.
2. En el evento de que, en el ejercicio de las potestades de control, el órgano competente Municipal de Control constate la inobservancia de la obligación prescrita en el numeral anterior, se levantará la correspondiente acta de verificación, consignando en la misma el plazo de cumplimiento de la norma, que será de 120 días calendario, bajo la prevención legal contenida en el numeral siguiente.
3. En el caso de que el administrado no diere cumplimiento a lo consignado en el acta de verificación, la construcción del cerramiento frontal la realizará el Municipio de ATACAMES, a través de la empresa de obras públicas municipal y por cualquier modalidad de gestión, a costa del administrado y sin que esto genere responsabilidad alguna a aquellos.
4. El costo por la construcción del cerramiento frontal realizado por la Empresa de Obras Públicas Municipal competente deberá ser cobrado en el ejercicio inmediato posterior a la ejecución de la obra, en su totalidad, a los titulares o propietarios respectivos, por contribuciones especiales de mejoras y con un recargo del 20% más los intereses correspondientes.
5. En el caso de que el Municipio de ATACAMES realice directamente la construcción del cerramiento frontal, el costo total de la obra será calculado sobre la base de los costos directos e indirectos en que se hubieren incurrido y que serán determinados por la empresa de obras públicas municipal ejecutora de la obra.
6. Para efectos de notificación a los titulares de los solares no edificados y sin perjuicio de realizarse la misma en su domicilio conocido, se colocará al interior del solar no edificado un cartel, visible desde el espacio público, con la leyenda "Solar no edificado sujeto a control". A los administrados cuyo domicilio conocido no fuere posible determinar, podrá notificárseles, en forma colectiva, por la prensa.
7. El Municipio de ATACAMES deberá notificar a los propietarios de los solares urbanos no edificados en función de la ubicación de dichos solares, debiendo para el efecto empezar por aquellos lotes que se encuentren en barrios con mayor porcentaje de consolidación.

ART 313.- ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN, CIRCULACIONES, ACCESOS Y SALIDAS.

Los espacios construidos deberán obligatoriamente sujetarse a las normas de Arquitectura.

ART 314.- SOTERRAMIENTO Y ADOSAMIENTO DE REDES.

La construcción, instalación y ordenamiento de las redes que soporten la prestación de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas, se realizarán mediante ductos subterráneos, adosamiento, cámaras u otro tipo de infraestructura que se coloque bajo el suelo, de conformidad con la normativa técnica establecida por la autoridad reguladora correspondiente. En los casos en que esto no sea posible, se requerirá la autorización de la autoridad reguladora o su delegado.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Se solicitará a la autoridad reguladora, de acuerdo con sus competencias, emitir las políticas y normas necesarias para la aplicación del presente artículo.

Dichas políticas y normas, son obligatorias para los gobiernos autónomos descentralizados, distritos metropolitanos, prestadores de servicios de telecomunicaciones en las que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como redes eléctricas.

Además, los prestadores de servicios de telecomunicaciones y redes eléctricas deberán cumplir con la normativa emitida por cada Gobierno Autónomo Descentralizado, tanto para la construcción de las obras civiles necesarias para el soterramiento o adosamiento; para el uso y ocupación de espacios de vía pública; como los permisos y licencias necesarias de uso y ocupación de suelo.

ART 315.- ASCENSORES.

1. Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a cuatro (4) pisos, para garantizar la accesibilidad, que se considerará desde el subsuelo en caso de haberlo; y, en edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo planta baja, deberán instalarse ascensores.
2. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que, acogiéndose a la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios o ampliatorios de hasta cinco (5) pisos, incluido subsuelos.
3. La instalación de ascensores se sujetará a las normas de arquitectura.

CAPITULO V

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ART 316.- INMUEBLES Y EDIFICACIONES QUE PUEDEN ACOGERSE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -

1. Podrán acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal las edificaciones ubicadas en áreas urbanas y rurales de expansión urbana de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su reglamento general.
2. En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas que se desarrollen bajo este régimen, se respetará la trama vial existente o proyectada, cuyos datos de afectación constarán en el Informe de Regulación.
3. Los conjuntos habitacionales deben implantarse en lotes con área máxima de una hectárea (1ha), siempre y cuando observen las previsiones de diseño vial establecidos en los instrumentos de planificación e incorporen la continuidad de la trama vial pública existente.
4. Las edificaciones que deseen realizarse en régimen de propiedad horizontal podrán hacerlo, ajustándose a lo prescrito en el POT y su zonificación, en conformidad con la normativa jurídica nacional y municipal.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

5. Las edificaciones ya construidas a ser declaradas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal deberán contar, previamente, con el permiso de habilitación del suelo para edificar correspondiente o las autorizaciones administrativas necesarias a la fecha de construcción.
6. Los inmuebles que para su legalización y tenencia cumplan con el COS y COS TOTAL máximo y que den cabida a más de dos unidades habitacionales, así como con las respectivas áreas comunales, son sujeto de someterse al régimen de propiedad horizontal.

Art 317.- Normas aplicables. - Los inmuebles y edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a lo dispuesto en la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento; y, esta Ordenanza.

Art 318.- El alcance de la presente regula el régimen de edificaciones en propiedad horizontal, en los términos determinados por el Art. de la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento. En los aspectos no previstos por la presente Ordenanza, se aplicará lo determinado en dichas normas.

Esta Ordenanza tiene por objeto establecer los principios y normas básicas a las que deben sujetarse todos los inmuebles que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas, comercios u otros bienes que, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenadas individualmente o que cuyo dominio estuviera constituido en condominio o se requiera declararlos en régimen de propiedad horizontal en el cantón Atacames y regular las funciones técnicas y administrativas que le corresponde a la Municipalidad dentro del proceso de aprobación de acuerdo a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal, la Constitución y el COOTAD.

Las disposiciones de ésta Ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Cantón Atacames y le corresponde a Obras Publicas y Avalúos y Catastro la ejecución de la presente Ordenanza.

La Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones a efectos de emitir previa la revisión de los documentos habilitantes y en base al informe técnico realizado por la Dirección de Obras Públicas, con la recomendación al pleno del Consejo Municipal para la declaratoria y/o aprobación de la Propiedad Horizontal.

Art 319.- Del ámbito General de las Relaciones de Copropiedad. - Todos los inmuebles que se declaren bajo el régimen de propiedad horizontal o constituidos en condominio, deberán cumplir los requisitos contemplados en la ley de Propiedad Horizontal en esta ordenanza y los reglamentos internos que se dicten para la administración, uso, conservación, reparación, mantenimiento y seguridad. De tratarse de un inmueble constituido en condominio o declarado en régimen de propiedad horizontal cuyo fin sea el comercio, en el reglamento interno se deberá hacer constar las normas, para su promoción y publicidad.

En caso que el inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal y sea de uso mixto de vivienda y comercio, o sea un conjunto de vivienda y centro comercial, las normas de la presente ordenanza se aplicarán diferenciando el destino para lo cual fue constituido el inmueble en condominio o declarado en propiedad horizontal.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 320.- De Las Edificaciones en Propiedad Horizontal. - Podrán ser declarados en propiedad horizontal, edificios construidos, en proceso de construcción o proyectos por construirse (en planos).

Art 321.- De las Edificaciones que no pueden ser Declaradas en Propiedad Horizontal. - No podrán ser declarados en propiedad horizontal, edificios que su estructura y entrepisos sean de madera.

Art 322.- De los espacios comunales. - Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de Propiedad Horizontal, se sujetarán a la siguiente clasificación, para la construcción mínima de los espacios comunales de uso general:

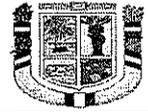
NÚMERO MINIMO DE UNIDADES

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO	OFICINA	VIVIENDA CONSERJE	SALA COMUNAL	AREA RECREATIVA
A	2	2	2	0	0	
B	5	10	20	1	1- MINI. 12 M2	1- POR CADA VIVIENDA MINIMO 15 M2
C	10	20	40	1	1-MINI. 20M2	1- POR CADA VIVIENDA MINIMO 15 M2
D	20	40	80	1	1-MINI. 20M2	1- POR CADA VIVIENDA MINIMO 15 M2

Art 323.- De la Obligatoriedad de esta Ordenanza y Responsabilidad por Incumplimiento.- Las normas reglamentarias establecidas obligan a todos los inmuebles constituidos o que se constituyeren en condominio, o sean declarados o se declarasen en propiedad horizontal, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento para todos los titulares de dominio de un piso, departamento o local comercial, así, como los cesionarios, usuarios, acreedores anti créditos, arrendatario y en general, a cualquier persona que ejerza sobre estos bienes cualquiera de los derechos reales.

Los copropietarios y ocupantes, a cualquier título, serán responsables solidarios de los daños ocasionados por la violación o el incumplimiento de lo establecido en la ley, de Propiedad Horizontal, prescrito en esta ordenanza y en el reglamento interno que cada condominio dicte para su administración, conservación y mejoramiento.

Art 324.- De la determinación del inmueble por su naturaleza y fines. - En la declaración de Propiedad Horizontal, se hará constar la naturaleza y el fin para el cual se construye el condominio estableciéndose,



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

específicamente, si se trata de un conjunto de vivienda, de un centro comercial exclusivamente o de un conjunto mixto. Sobre la base de estas especificaciones se deberá elaborar el respectivo reglamento interno, según sea el caso.

Art 325.- De las modificaciones de los bienes comunes. - La Asamblea de copropietarios autoriza la modificación, construcción o cambio de los bienes comunes, previo estudio que presente el directorio general o la persona que ejerza la Administración, según corresponda, siempre y cuando, no contravenga la ley de propiedad horizontal. La decisión se tomará de conformidad con lo dispuesto en el cuerpo de leyes antes indicado y, la aprobación autorizada por el municipio.

Toda modificación por efectos de incremento o disminución de áreas o cambios de espacios físicos serán autorizada por la Dirección de Planificación y la actualización de datos, por Catastro Municipal.

Art 326.- Del tributo sobre los bienes exclusivos. - Los impuestos, tasas y contribuciones y demás tributos que afectan a los bienes exclusivos serán de cuenta y cargo de cada uno de sus propietarios.

Art 327.- De la tasa de aprobación.- Toda Declaratoria de Propiedad Horizontal en obra nueva, en proceso de construcción o en planos está en la obligación de pagar una tasa de aprobación correspondiente al 2 x 1000 del valor de la edificación tomando como base referencial el área real útil del proyecto y el valor referencial actualizado del metro cuadrado de construcción establecida en la "ORDENANZA QUE REGULALA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019"; Art. 31. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA; b.-) Método de Valoración de Edificaciones, vigente y actualizado en cada bienio.

Toda Declaratoria de Propiedad Horizontal considerada existente que haya sido construida ocho (8) años o más antes de ser aprobada como tal, pagara el 2 x 1000 del valor de la edificación tomando como base referencial la área real útil de la edificación y el valor referencial del costo del metro cuadrado de construcción actual con el valor de reposición, conforme la metodología aplicada en el Sistema de Catastros para la valoración de la construcción, con informe de la Dirección de Avalúos y Catastros, e informe de Obras Públicas.

Art 328.- De los requisitos para modificar los bienes exclusivos. - Para introducir modificaciones en los bienes exclusivos es necesario:

a).- Que la obra proyectada no comprometa la estructura resistente, la seguridad, solidez o salubridad de inmueble constituido en condominio o declarado en propiedad horizontal, salvo que dichas modificaciones, además de no comprometerla, cuenten con la autorización de los copropietarios

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

asistentes a la asamblea de copropietarios en la que se trate y apruebe dicha solicitud y que además, se encuentre en conformidad con lo previsto en la ley de Propiedad Horizontal, la presente ordenanza y el reglamento Interno de cada inmueble que oportunamente se dicte.

b). - Que el propietario obtenga los permisos respectivos de construcción otorgado por la Municipalidad.

Art 329.- Modificación de planos y alcúotas. - Las alcúotas y planos podrán modificarse, en atención a lo aprobado unánimemente por la Junta de Propietarios y sujeto a la aprobación de la Municipalidad – si se justifica el propósito o necesidad de los cambios propuestos en cumplimiento de las normas de edificación aplicables.

No se permitirá afectar ni comprometer la funcionalidad de las áreas privadas ni las áreas de las instalaciones comunes.

Por ningún concepto, se podrá autorizar la modificación o rectificación de una declaratoria municipal al régimen de propiedad horizontal, si se pretende hacer con desmembramiento de suelo que afecta al predio o solar sobre el cual exista el régimen de copropiedad.

Art 330.- De las prohibiciones a los propietarios y usuarios, a cualquier título, respectivo de sus bienes exclusivos. - Está prohibido a los propietarios y usuarios de bienes exclusivos con relación a ellos.

a. Realizar obras sobre sus bienes exclusivos sin cumplir con los requisitos establecidos en la ley de Propiedad Horizontal, el reglamento interno, que se dicte, para cada inmueble y la autorización del municipio.

b) Construir nuevos pisos, departamentos o locales comerciales, o hacer construcciones de cualquier índole, excavaciones o ejecutar obras de cualquier clase, si las mismas contravienen lo dispuesto en la ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento Interno que se dicte para cada inmueble. Las obras permitidas requerirán el consentimiento de los copropietarios y el municipio.

Art 331.- De la Acción del Concejo. - La declaratoria en Propiedad Horizontal corresponde a la Honorable. Cámara Edilicia y a la elaboración de la resolución de aprobación de más de 10 unidades siempre y cuando sea en suelo urbano.

Art 332.- De la declaratoria de propiedad horizontal. - Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal necesariamente deberá ser antisísmica y resistente al fuego, con pisos y entresijos de cemento, paredes de mampostería de bloques o ladrillos, además debe disponer de los servicios básicos e infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 333.- De las edificaciones nuevas y/o existentes. - Si se solicitare Declaratoria de Propiedad Horizontal de edificaciones nuevas o existente, se presentará a Obras Publicas los mismos requisitos.

Art 334.- Del plazo para declaratoria de propiedad horizontal. - Obras Publicas en el término de 10 días laborables luego de receptada la solicitud, elevará un informe al señor Alcalde, quien tendrá la competencia en sesión de concejo, aceptando o negando la solicitud, en el término de 15 días laborables. En los casos en que se niegue la solicitud, deberá fundamentar su decisión.

Art 335.- Sanciones. - La realización de uno o más de los actos prohibidos, será sancionado de conformidad a la presente ordenanza y, el COOTAD.

Art 336.- De los requisitos que deben cumplir. - Para los efectos de la Propiedad Horizontal, tanto los edificios ya construidos como los que se construyeren en el futuro, deberán cumplir con todos los requisitos contemplados por la Ley de Propiedad Horizontal, esta Ordenanza y, las demás reglamentaciones especiales que estuvieren ya prevista, o se previeren en lo futuro.

Pueden ser declarados en propiedad horizontal, los edificios de varios pisos, así como las construcciones de una sola planta que cumplan con las normas exigidas en esta ordenanza relativa del Régimen de Propiedad Horizontal. Los requisitos son:

- Solicitud dirigida a la Dirección de OOPP, de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en una especie valorada y las certificaciones de Tesorería de no adeudar cantidad alguna por concepto de impuestos y servicios.
- Título de propiedad (escrituras). y certificado de gravámenes actualizado del Registrador de la Propiedad.
- Aprobación de planos y permiso de construcción de todas las edificaciones existentes.
- Comprobante del pago del **6 x 1000** del valor de la edificación por concepto de tasa de aprobación de planos permiso de construcción, ocupación de la vía pública, cuerpo de bomberos y control de edificaciones
- Certificación del Ingeniero calculista responsable que exprese que la construcción ha sido calculada considerando las normas sismo resistentes para la zona de mayor intensidad (garantía de estabilidad de la construcción).
- Informes favorables de la Empresa de Agua Potable, Teléfono y Eléctrica, relacionados con la capacidad de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica y planos de estas instalaciones aprobados por la empresa respectiva.
- Cuadro de alcúotas y más detalles numéricos presentados en la matriz tipa.
- Informe de regulación Territorial cantonal actualizada.
- Copias de los planos en los que se hallen graficados los linderos, longitudes áreas de cada uno de los departamentos, vivienda, oficinas, locales comerciales, etc.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- Reglamentos Interno de condominios, en el que se establezcan a más del sistema administrativo, de mantenimiento, reparación del edificio, bienes comunes, el cuadro de alcuotas, áreas, linderos, dimensiones de cada condominio, numerándolos en concordancia con los planos en los que estos datos se hallen graficados.
- Si es el caso en virtud de que se cumplan todos los requisitos se emite un informe (Memorando) elaborado por Obras Publicas, dirigido al señor alcalde, y a conocimiento de los señores concejales, recomendando su aprobación en sesión de concejo.
- Copia del Pago del impuesto actualizado.
- Certificado de la Aprobación del sistema de tratamiento de las aguas residuales otorgado por la Dirección de Medio Ambiente Municipal (donde no existe alcantarillado sanitario).
- Pago del 2 x 1000 del costo de la obra por concepto de aprobación de PH del área útil aprobada, para ingresarlo al sistema
- Certificado de Habitabilidad (en caso de proyecto terminado)

Art 337.- De la terminación de la edificación. - Terminada la construcción de un edificio, declarado en propiedad horizontal, se protocolizará en una de las notarías del Cantón, el plano general del edificio, y se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador. El Reglamento interno deberá ser aprobado por el voto de por lo menos las dos terceras partes de los copropietarios, el reglamento interno de copropiedad deberá, en todo caso, ser protocolizado en una notaría del cantón e inscrito en el Registro de la Propiedad respectivo, cumplidas estas formalidades, tendrá fuerza obligatoria aun respecto de terceros adquirentes a cualquier título mientras no se expida el Reglamento interno, el dictado por el Presidente de la República llenará las funciones de tal.

Art 338.- Del reglamento interno. - El Reglamento interno de copropiedad contendrá las normas sobre administración y conservación de los bienes comunes, funciones que Correspondan a la Asamblea de los Copropietarios, facultades y obligaciones y forma de elección del administrador, distribución de las cuotas de administración entre los copropietarios y todo lo que convenga a los intereses de los copropietarios, mantenimiento y conservación del Edificio.

Art 339.- De la legalización. - Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública sobre constitución o traspaso de la propiedad de un piso o departamento, ni los registradores de la propiedad inscribirán tales escrituras si no se inserta en ella la copia autentica de la correspondiente declaración municipal y del Reglamento de Copropiedad.

Art 340.- Disposiciones varias para la propiedad horizontal. - Las edificaciones sujetas al Régimen de Propiedad Horizontal deberán acogerse, adicionalmente a las siguientes normas:



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el lugar que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible para su revisión. Para uso común, tendrá un medidor independiente.

Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores de la edificación.

Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará un medidor propio, alimentado desde el tablero general. Para las áreas de uso común, se dispondrá de instalaciones y medidores independientes.

Art 341.- Áreas Comunes. - Las áreas comunes en los complejos y/o edificios de propiedad horizontal, se clasifican en:

Áreas de circulación vehicular y peatonal.

Áreas comunes no construidas: jardines, retiros, etc.

Áreas comunes construidas que contienen locales para diferentes usos como:

- a) Espacios para instalaciones de equipos eléctricos, hidroneumáticos, de climatización, ascensores, vestidores, saunas, entre otros servicios varios.
- b) Espacios para portería y, habitación de personal de guardia.
- c) Sala común de propietarios.

Art 342.- De las multas y sanciones por construcciones indebidas.- En los casos de construcciones que no se hubieren sujetado a lo establecido en esta ordenanza y la de construcciones y en los planos aprobados o que se hubieren hecho sin ellos, en todo o en parte, la multa será el treinta por ciento (30%) del valor de la edificación, sin perjuicio de que el Director de Obras Publicas por intermedio de la Comisaria de Construcciones ordene la demolición de la construcción hecha con infracción a las disposiciones legales, aun cuando ésta hubiere sido completamente terminada previo un informe emitido por la comisaria de construcciones y/o Obras Publicas y, se recaudarán mediante pago directo en Tesorería o por la vía coactiva y con apremio real.

Art 343.- Del pago del impuesto predial – El pago del impuesto predial de la Propiedad Horizontal, se efectuará bajo las siguientes condiciones.

1.- Cuando la Propiedad Horizontal es aprobada o declarada en planos para vivienda o fines comerciales e industriales sin inicio de construcción pagara los impuestos prediales a partir de los quince meses (15) de su aprobación siempre y cuando exista construcción, y verificado mediante informe solicitado y

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

elaborado por el Registrador de la Propiedad, quien indicara si los locales o departamentos están registrados y el informe previa inspección elaborado por Avalúos y Catastros.

2.- Cuando la Propiedad Horizontal es aprobada o declarada con inicio de construcción para vivienda o fines industriales y o comerciales pagará los impuestos prediales después de los doce meses (12) meses de su aprobación. (un año) y verificado mediante informe solicitado y elaborado por el Registrador de la Propiedad, quien indicara si los locales o departamentos están registrados y el informe previa inspección elaborado por Avalúos y Catastros.

3.- Cuando la Propiedad Horizontal es aprobada o declarada existiendo la construcción para vivienda o fines industriales y o comerciales pagará los impuestos prediales a partir de la fecha de su aprobación o declaratoria.

4.- Si una declaratoria de Propiedad Horizontal sufriera retraso en el proceso de construcción por efectos de casos naturales o fortuito, deberá ser notificada por la parte interesada con seis meses de anticipación con toda la documentación de soporte caso contrario se procederá a lo expresado en el numeral dos de este artículo.

5.- Si por efectos naturales o fortuitos justificados no exista construcción de uso inmediato o habitable a partir de los 12 o más meses, desde la aprobación de la propiedad horizontal, el interesado pagará los impuestos prediales solo por el terreno.

Art 344.- Del ingreso al sistema catastral. - La información se ingresará al sistema catastral, de la aprobación de la Propiedad Horizontal cuando:

1.- La propiedad Horizontal es aprobada o declarada existiendo la construcción para vivienda o fines industriales y o comerciales.

2.- Se ingresará al sistema catastral, la aprobación de la Propiedad Horizontal, a partir de los primeros seis (6) meses de su aprobación, siempre y cuando exista un informe técnico, verificado y emitido por Avalúos y Catastros y por Obras Publicas, que indique en qué condiciones está la construcción para su habitabilidad o uso.

Art 345.- De las modificaciones o rectificaciones. - Para fines de proceder a las modificaciones o rectificaciones en las alícuotas ingresadas al sistema digital catastral que se presenten, el procedimiento está bajo la responsabilidad de la Dirección de Planificación, Avalúos y Catastros y la Dirección Financiera, quienes actuaran en base a informes técnicos para su aplicación.

CAPÍTULO VI

DE LA COMISION TECNICA



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 346.- Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones.- Créase la Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones, a efectos de resolver cualquier objeción, consulta o normativas relativas a las edificaciones y ordenamiento urbano dentro de los centros poblados de la cabecera Cantonal y del área rural del Cantón Atacames, conformada por los Técnicos de Planificación Urbana, Obras Públicas Municipales y Comisaría de construcción, o sus delegados, y el Presidente y/o de la Comisión de Obras Públicas. Quienes se reunirán mínimo una vez cada noventa días para emitir un informe conjunto acerca de los asuntos tratados.

El Presidente de la Comisión será elegido entre sus miembros por el Señor Alcalde. De las resoluciones que adoptare la Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones se concederá recurso de apelación ante el Concejo Municipal, dentro del término de ocho días de haber sido notificada la resolución a impugnarse. La resolución que adoptare el Concejo Municipal, causará ejecutoria siendo consecuentemente inapelable.

Son deberes y atribuciones de la Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones. -

- a.- Cumplir y hacer cumplir las disposiciones contenidas en la presente ordenanza municipal.
- b.- Realizar el informe preliminar de los proyectos de Urbanizaciones, el cual servirá al Concejo Cantonal para su aprobación o rechazo.
- c.- Disponer la demolición de los edificios y construcciones obsoletas que amenacen ruina o constituyan un inminente peligro para los transeúntes.
- d.- Presentar a conocimiento del Concejo Proyectos para la ubicación y construcción de parques, piletas y jardines públicos, avenidas, espacios verdes y cualquier otra que tienda a embellecimiento y ornato de la urbe.
- e.- Ordenar la suspensión de toda obra que se construya en contravención a las disposiciones esta ordenanza.
- f.- Coordinar con los Urbanistas o Consultores encargados de la formulación de los de los planes reguladores de desarrollo físico y urbanístico, la ejecución de los trabajos que al efecto se realizaren y presentaran un informe previo que servirá de base a la aprobación definitiva del Concejo.
- g.- Dar la aprobación, previo informe técnico de Obras Públicas para la instalación de avisos comerciales, letreros en carreteras, zonas Urbanas o rurales, cuidando que no se afecte el paisaje, belleza del sector o que constituya riesgos a terceros, se elaborara un reglamento de aplicación respectivo.

Las resoluciones que adoptare la Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones, serán puestas de inmediato a conocimiento del Sr. Alcalde. Además, se le proporcionará un informe bimensual de lo actuado

La Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones, conservará los archivos en medios digitales en su dependencia, y demás documentación relacionada a las acciones y decisiones adoptadas.

De la resolución que adoptare la Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones, sólo se concederá recurso de apelación ante el Concejo en Pleno dentro del término de tres días de haber sido

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

notificada(o) con la resolución a impugnarse, la resolución que adopte el Concejo causará ejecutoria, siendo consecuentemente inapelable.

TITULO VII

DISPOSICIONES ESPECIALES

CAPÍTULO I

DE LOS PROCEDIMIENTOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS Y DE LAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES

Art 347.- El Permiso Municipal Urbanístico es un Certificado de Habilitación de Suelo y Edificación. -

1. Es el acto administrativo mediante el cual el Municipio de ATACAMES autoriza a su titular el ejercicio de su derecho preexistente a habilitar el suelo o a edificar dentro del Cantón.
2. El régimen administrativo de otorgamiento y aplicación del o los permisos y aprobaciones municipales urbanísticas de Habilitación de Suelo y Edificación en los centros poblados urbanos y rurales de las parroquias rurales del Cantón ATACAMES se encuentra regulado de conformidad con la gestión administrativa municipal.

Art 348.- Presentación de planos. - Los planos que deban presentarse en papel impreso y en sistema digital (formato dwg, cad) para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

Art 349.- Normas a consultar. - (INEN-ISO 10209)

- e) INEN 567: Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- f) INEN 568: Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- g) INEN 569: Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo. Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art 350.- Dimensiones de láminas. - Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
4A0	1682 X 2378
2A0	1189 X 1682

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

Fuente: Norma INEN 568

Art 351.- Cuadro de títulos y sellos de aprobación. -

- Cuadro de Títulos: Todo plano de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- Sellos de Aprobación: Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.
- Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos: Clave catastral y número de predio.

Nombre del proyecto.

Nombre, número de cédula y firma del propietario.

Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.

Título de la lámina - Escala o escalas - Fecha - Número de lámina.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

A: planos arquitectónicos

E: planos estructurales

IS: planos de instalaciones sanitarias

IE: planos de instalaciones eléctricas

IM: planos de instalaciones mecánicas

IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

EE: estudios especiales

Art 352.- Intervención de profesionales. - La Firma de un profesional. Los instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística; solicitudes de permisos de edificación, mejoras, conservación y habilitación; planos arquitectónicos; y demás instrumentos técnicos regulados en esta Ley, serán suscritos por un profesional con título de tercer nivel en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, según corresponda. El registro profesional y su actualización tendrá un costo que se normará en la Ordenanza que regula el pago de tasas de servicios técnicos y administrativos del GADMA.

Para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Art 353.- De la responsabilidad civil del cumplimiento y sus efectos. - Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público.

Art 354.- De la Responsabilidad Técnica Profesional. - Los trabajos de Planificación arquitectónica de las edificaciones, los diseños de cálculo estructural e instalaciones, así como las construcciones en general, deberán ser ejecutados necesariamente bajo la responsabilidad técnica de un profesional calificado y comprobado, de acuerdo con las correspondientes Leyes de ejercicio profesional.

Para el libre ejercicio de los profesionales facultados por la Ley, para la planificación y construcción de las edificaciones y/o construcciones a realizarse dentro del Cantón Atacames, deberán inscribirse obligatoriamente en el Gobierno Municipalidad de Atacames, la misma que otorgará un certificado del Registro Profesional Municipal, por intermedio de Planificación Urbana, el mismo que tendrá una validez de un año calendario, para lo cual se presentará lo siguiente:

- Cédula de Identidad y certificado de votación.
- Informe formulario INEC
- Certificación de ser Ingeniero Civil, Arquitecto o profesional calificado, otorgado por la institución rectora nacional. (De Educación Superior).
- Formulario de datos personales otorgado por Planificación
- Dos fotos a color tamaño carnet
- Comprobante de Pago del 12,5% RBU (Remuneración Básica Unificada) dólares americanos, por concepto de Tasa Municipal por la emisión del certificado de Registro Municipal Profesional, cancelados en las ventanillas de recaudación Municipal.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 355.- Informe de Regulación Cantonal Territorial o Línea de Fábrica y Normas de Edificación. - La línea de fábrica es la línea rectora de construcción que delimita el área implantarle de una estructura o edificación en un determinado lote, y las normas de edificación se refiere a las características técnicas básicas que deberán sujetarse las edificaciones, y obtenerse obligatoriamente previamente para realizar cualquier tipo de edificación, se presentará lo siguiente:

- Solicitud de Línea de Fábrica y Normas de edificación, en especie valorada.
- Copia del título de propiedad o contrato de arrendamiento del terreno.
- Título de pago de impuesto predial del año en curso.
- Certificado de rentas y recaudación de no tener deuda alguna, en especie valorada.
- Certificado de gravamen del Registro de la Propiedad.

La solicitud de este informe y las normas de edificación será resuelta por la Jefatura de Planificación, mediante la impresión gráfica de la ubicación planimetría del predio de interés, previamente identificado e impreso en una especie valorada y el informe del Inspector de Planificación con los datos de verificación en el sistema y de ser necesario sitio y dotación de servicios básicos, y con el informe del Departamento de Planificación en lo que tiene relación a las normas Arquitectónicas, en el término de 5 días laborables luego de su recepción y tendrá una validez de 1 año calendario. Pudiendo ser renovado por un tiempo igual.

Art 356.- Presentación del proyecto. - El Proyecto de Edificación o estructura se presentará completo en láminas según formatos y escala de la NORMA INEN, (4 juegos) un juego en cada carpeta y un C.D., que estará constituido de las siguientes partes fundamentales:

Contenido mínimo de los proyectos

Art 357.- Arquitectónicos. - Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamiento plan métricos o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas.

Será necesarios ubicar las coordenadas geográficas en el formato WGS 84, se aplicará lo señalado en la Ordenanza que regula las tasas de los servicios técnicos y administrativos del GADMA.

- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación. □ Datos Generales: Nombre del Propietario: Clave Catastral: No. Predio: IRT. No. Fecha: Parroquia: Calle: Área del Terreno según IRT: Zonificación: COS-PB: Cos-Total: Uso Principal: Datos de la Edificación; Niveles; Usos; No. de Unidades; Área Total por Nivel; Área No Computable; Área útil; Totales. NOTA: Para cada uso y nivel utilizar un casillero diferente. COS-PB COS-TOTAL

- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Estos planos deberán llevar la firma original de responsabilidad técnica de un Arquitecto, y deberán realizarse obligatoriamente para todo tipo de Edificación a excepción de las consideradas como obras menores de conformidad a la presente ordenanza debiendo contener básicamente lo siguiente:

- Ubicación de lote.
- Implantación general de las áreas de construcción indicando los retiros.
- Plantas generales de distribución de cada uno de los pisos.
- Corte longitudinal y transversal con indicación del sistema de circulación vertical.
- Plantas de instalaciones de AA.SS., AA.LL., y AA.PP.
- Plantas de instalaciones eléctricas, telefónicas y climatización □ Fachadas □ o elevaciones principales de la edificación □ Planta y detalles de cubierta.
- Cuadro de Especificaciones Técnicas y Simbologías.
- Tarjeta de datos con espacio para sellos municipales.
- Memoria Técnica sobre el tratamiento de aguas residuales, si está en zonas que no tienen alcantarillado de aguas servidas.

Art 358.- Planos estructurales. - Estos planos deberán llevar la firma original de Responsabilidad Técnica de un Ingeniero Civil o a fin con experiencia en calculo estructural de conformidad a lo que establece la Ley, y deberán realizarse obligatoriamente para todas las edificaciones, para los galpones de uso comercial e industrial y otros usos en estructura metálica y hormigón armado, debiendo contener básicamente lo siguiente:

- Planta de cimentación
- Cortes de cimentación.
- Diseño de columnas y pórticos principales.
- Planta de losas de entrepisos.
- Diseño de cubierta.
- Diseño de escaleras y otros elementos necesarios.
- Planillas de hierros y resumen de materiales.
- Especificaciones Técnicas y Simbologías.
- Tarjetas de datos con espacio para sellos municipales.
- Estudios geotécnicos, para edificaciones mayor a cuatro pisos.

Art 359.- Diseños especiales.- Cuando se trate de obras de gran volumen como edificios de más de cuatro plantas o edificios de uso público, multifamiliares, urbanizaciones, industrias, etc., deberán realizarse los diseños especiales para los sistemas de soporte (redes de AA.SS. AA.LL., AA.PP, E.E, TELF), y redes de prevención contra incendios, accesibilidad para discapacitados, firmados por un Ingeniero



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Civil, redes de energía eléctrica y telefónica, instalaciones mecánicas e industriales con la firma de responsabilidad técnica del ingeniero según el caso. (En todos los casos se presentará la memoria técnica, incluido los cálculos numéricos)

Art 360.- Aprobación de planos. - Para el trámite de aprobación de planos que componen a un determinado proyecto de estructuras o para edificar, Ampliar, remodelar, reparar, urbanizar o lotizar en el Cantón Atacames, es necesario cumplir con lo siguiente:

- Solicitud de Aprobación de Planos en especie valorada.
- Línea de Fábrica y Normas de Edificación actualizada.
- Todos los documentos de soporte que presento para la solicitud de línea de fabrica
- Certificado otorgado por la Dirección de Medio Ambiente Municipal
- Memoria técnica del tratamiento de las aguas residuales, (siempre y cuando en el sector no exista alcantarillado sanitario)
- Certificado de factibilidad de construcción, otorgado por el departamento de Gestión de Riesgo en caso de zonificación en riesgo, Municipal revisar capítulo riesgo
- Certificado de regulación Ambiental otorgado por el MAE (Si el proyecto es de tipo comercial o de prestación de servicios
- Cuatro juegos de copias de los planos arquitectónicos, estructurales, y de instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, según el caso, con la firma original de los respectivos responsables técnicos de los diseños y un CD que contenga todo lo enumerado anteriormente para archivo.
- Proyecto de Ordenanza y/o Reglamento, para el caso de Urbanizaciones, Lotizaciones y Edificios para la declaración de Propiedad Horizontal.
- Los demás requisitos exigidos por planificación urbana.
- La solicitud de aprobación de planos será resuelta por Planificación Urbana, con el informe del técnico o Inspector autorizado, en el término de 10 días laborables luego de su recepción y tendrá una vigencia de un año.
- Siendo factible su renovación en el tiempo no mayor de doce meses por una vez sin necesidad de volver a pagar tasas por el mismo concepto.

Comprobante de pago del 1.0 x 1000; el 0.5x1000; costo de la obra por concepto de tasa municipal por la aprobación de planos y cuerpo de bomberos, respectivamente .

FICHAS TECNICAS DE EVALUACION DE PLANOS Y ESTUDIOS ARQUITECTONICOS (Manual de Regulación de Procesos).

FICHAS TECNICAS DE EVALUACION DE PLANOS Y ESTUDIOS INST ESPECIALES (Manual de Regulación de Procesos).

FICHAS TECNICAS DE EVALUACION DE PLANOS Y ESTUDIOS SISMO RESISITENTES (Manual de



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- Regulación de Procesos).
- Verificación y aprobación mediante la HERRAMIENTA INFORMATICA ETABS, del sistema estructural planteado.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

LISTA DE CONTROL PARA APROBACION DE PLANOS ARQUITECTONICOS E INSTALACIONES ESPECIALES									
ACTIVIDAD:		CONTROL DE PLANOS							
MUESTRA:	PLANOS ARQUITECTONICOS	CODIGO LE							
DATOS DEL PROPIETARIO:									
CÉDULA:									
UBICACION:									
PROYECTO:									
INFORMACION TECNICA DE LINEA DE FABRICA O PARAMETROS DE CONSTRUCCION									
INFORMACION DEL PREDIO									
CONDICION:				CLAVE CATASTRAL:					
CANTON:				PARROQUIA:					
MANZANA:				LOTE:					
AREA DEL TERRENO (M2):				OTRO:					
PARAMETROS DE CONSTRUCCION:									
AGUA POTABLE:	SI	NO	RETROFRONTAL:	SI	NO	COSUM:	SI	NO	
ALANTARILLADO:	SI	NO	RETRO LATERAL:	SI	NO	COTON:	SI	NO	
EFECTIVIDAD:	SI	NO	RETRO POSTERIOR:	SI	NO	ALTURA DE PISO (M):	SI	NO	
OTROS:	SI	NO	ADOSAMIENTO:	SI	NO	LOD-PRINCIPAL:	SI	NO	
CLASIFICACION DE LA EDIFICACION									
EDIFICIO DE USO PUBLICO					EDIFICIO DE USO PRIVADO				
GUBERNAMENTAL	SALUD		PRIVADO:	VIVIENDA UNIFAMILIAR					
	EDUCACION			VIVIENDA MULTIFAMILIAR < 3 PISO					
	ADMINISTRATIVO			VIVIENDA EN EDIFICIO > 3 PISO					
	DEPORTE			ASOCIACION Y GREMIO					
	COMERCIO			COMERCIO					
	TRANSPORTE			ARTE, CULTO Y PATRIMONIO					
	RECREATIVO			INDUSTRIA BAJO IMPACTO					
	SEGURIDAD			INDUSTRIA MEDIO IMPACTO					
	VIVIENDA			INDUSTRIA ALTO IMPACTO					
	OTROS			OTROS					
PRIVADO:	SALUD								
	EDUCACION								
	ADMINISTRATIVO								
	DEPORTE								
	COMERCIO								
	TRANSPORTE								
	RECREATIVO								
	SEGURIDAD								
	RESIDENCIAL								
	ARTE, CULTO Y PATRIMONIO								
OTROS									
DOCUMENTOS HABILITANTES									
LINEA DE FABRICA	SI	NO	ESPECIE VALORADA	SI	NO				
COPIA DE CEDULA	SI	NO	PAGO DE IMPUESTO PREDIAL	SI	NO				
COPIA DE ESCRITURA	SI	NO	PLANIMETRICO	SI	NO				
COPIA DE CERTIFICADO DE GRAVAMEN	SI	NO	CERTIFICADO DE NO DOBLAR AL GADMA	SI	NO				

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 361.- Certificado que permite la construcción. - Para el término de concesión de permiso de construcción para estructuras o para edificar, ampliar, remodelar, reparar, urbanizar, lotizar, es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

- Solicitud de permiso de construcción en especie valorada Línea de Fábrica y normas de edificación actualizadas.
Todos los documentos de soporte que presento para la solicitud de línea de fábrica
- Certificado otorgado por la Dirección de Medio Ambiente Municipal.
Memoria técnica del tratamiento de las aguas residuales, (siempre y cuando en el sector no exista alcantarillado sanitario)
- Certificado de factibilidad de construcción, otorgado por el departamento de Gestión de Riesgo Municipal.
- Certificado de regulación Ambiental otorgado por el MAE (Si el proyecto es de tipo comercial o de prestación de servicios)

Tres juegos de copias de los planos arquitectónicos, estructurales, y de instalaciones sanitarias, eléctricas, mecánicas, según el caso, con la firma original de los respectivos responsables técnicos de los diseños.

- Comprobante de pago del el 0,5 x 1000, 2.0x1000 y 2.0x1000 del costo de la obra por concepto de uso de vía pública, permiso de construcción y tasa municipal por control de edificaciones respectivamente.
- Carta de Responsabilidad Técnica de la Construcción, firmada por un Ingeniero Civil y/o Arquitecto, responsable de la obra, y el propietario(notariada).
- Estudio de suelo para edificaciones mayor a cuatro pisos firmado por el profesional competente. Garantía tipo póliza de fiel cumplimiento de la ejecución del proyecto siempre y cuando sean estos tipos habitacionales, residencial urbanístico, comercial, industrial, turístico y hotelero, Las construcciones de obras residenciales unifamiliares de una a cuatro plantas no presentaran garantía.
- **Ficha técnica de responsabilidad, planos, estructura, obra y el dueño**
- Presupuesto referencial de la Obra.
- Los demás requisitos exigidos por Obras Publicas.

La solicitud de permiso de construcción será resuelta por Obras Publicas, con el informe del técnico o Inspector autorizado por el Director, en el término de 5 días laborables y el Permiso de Construcción tendrá una validez de un año. Siendo factible su renovación en el tiempo no mayor de doce meses por una vez sin necesidad de volver a pagar tasas por el mismo concepto.

Si los planos y el permiso de construcción vencieran en un tiempo de 24 meses, los interesados tienen la obligación de re-aprobar pagando el 25 % del valor cancelado siempre y cuándo presenten las facturas de pagos anteriores.

Art 362.- VIVIENDAS TIPO MIDUVI.-El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, a través de la Dirección Provincial, proporcionara y donara el uso y aplicación de diseños arquitectónicos, eléctricos, hidro-sanitarios y estructurales de las viviendas catalogadas como de interés social elaboradas por el MIDUVI, hacia las personas que no tienen los recursos necesarios para la contratación de estos servicios, sin

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

embargo se solicitara la responsabilidad técnica de obra para la ejecución correcta de los planos aprobados.

Art 363.- Obras menores complementarias y provisional. - Son las obras complementarias a la edificación principal tales como: cerramientos, jardineras, cisterna, fosas sépticas, Caseta de bombas, tanques elevados, bordillos, pavimentos exteriores, pintura, etc., también se consideran obras menores a las edificaciones, ampliaciones, reparaciones o remodelaciones cuyo costo total no exceda los 10 RBU (Remuneración Básica Unificada) dólares americanos.

Art 364.- Las obras provisionales son: Cerramientos con estacas y alambre púas, guachimánias o bodegas de obra, las mismas que deben ser construidas con materiales de fácil remoción y podrán estar un tiempo no mayor de 90 días para su uso, se las otorgará extendiendo una autorización escrita por el plazo establecido y tendrá el valor del 0,25 de la RBU, la obra provisional debe ser desmontada a costa del propietario o solicitante, al culminar el plazo otorgado o cuando lo requiera el municipio por intermedio de Planificación.

Art 365.- Las obras menores complementarias están exoneradas de los requisitos de Aprobación de Planos establecidos en la presente normativa, sin embargo será obligatorio obtener el Certificado que le permita la Construcción, para lo cual se deberá presentar lo siguiente: Solicitud de Permiso de Construcción en especie valorada.

- Informe de regulación cantonal territorial o línea de Fábrica y Normas de Edificación actualizadas Dibujo esquemático de la obra a realizar.
- Comprobante de Pago del 2x 1000 del costo de la obra por concepto de Tasa Municipal de Permiso de Construcción.
- Presupuesto de la Obra.
- Esta solicitud será resuelta por Obras-Publicas, en el término de 5 días laborables y el Permiso de Construcción tendrá una validez de un-año calendario.

Art 366.- Trámite de aprobación de planos para: fraccionamiento, subdivisión. - Para la aprobación se deberá presentar la siguiente documentación:

Solicitud dirigida a planificación suscrita por el propietario con indicación de las características más sobresalientes del estudio a nivel de anteproyecto (área total, área neta, área de vías y espacios comunales, área con afecciones municipales, número de lotes, etc., con sus respectivos porcentajes).

- Línea de fábrica actualizada o Informe de regulación cantonal territorial.
- Ordenanza interna de la lotización o urbanización.
- Título de propiedad, debidamente, inscrito y certificado actualizado conferido por el Registrador de la Propiedad.
- Carta de pago del impuesto predial del último año emitido.
- Anteproyecto que se realizará en base a un plano topográfico o de planimetría del terreno cuya escala será de 1: 500. Cuando las dimensiones del terreno no permitan el uso de esta escala, se optará hasta la escala de 1:1000. (En casos especiales se optará por otra escala).



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- Se especificará en el dibujo, los puntos o hitos colocados en el terreno que corresponden a las señales de línea de fábrica con el levantamiento topográfico esc: 1:1000, con la ubicación de coordenadas, ortofotografía solicitada a la Dirección de Avalúos y Catastros.
- En caso de juzgarlo indispensable, Planificación podrá exigir otro tipo de información referente al terreno, como son: perspectivas, maquetas, etc.
- Certificado de regulación ambiental otorgado por el MAE. (Para licencia o ficha ambiental).

Los documentos deben ser entregados en la secretaría de planificación, para la revisión de los estudios a nivel de anteproyecto:

Art 367.- Control del proceso de construcción.- Obras Publicas, efectuará el control de las construcciones por el técnico respectivo, quien comunicará su estado a la Comisaría de Construcción y a la Dirección de Planificación, con copia a la Dirección Financiera, estando obligadas las secretarías de dichas áreas, a llevar un registro codificado de los permisos de construcción concedidos, con la respectiva clave catastral, debiendo emitirse un listado mensual a la Dirección Financiera y a la Dirección de Planificación que contendrá básicamente lo siguiente:

Nombre del proyecto, código de la obra, ubicación, denominación de la obra, nombre del responsable técnico de la construcción, tipo de construcción, número de piso, área de construcción, uso de la construcción, fechas de ingreso y aprobación del proyecto y clave catastral anterior y las nuevas claves catastrales de los fraccionamientos, previo el cumplimiento de la cesión de áreas verdes y de vías en cumplimiento a las cargas y beneficios.

Para el inicio de la obra y luego de obtener el respectivo permiso de construcción (FICHA 1) se realizará dos inspecciones intermedias, Cimentación (FICHA 2), y Estructura (FICHA 3), en caso de edificaciones con 4 plantas o más la FICHA 3 se repetirá en cada uno de los niveles constructivos.

Solicitud 24 horas antes

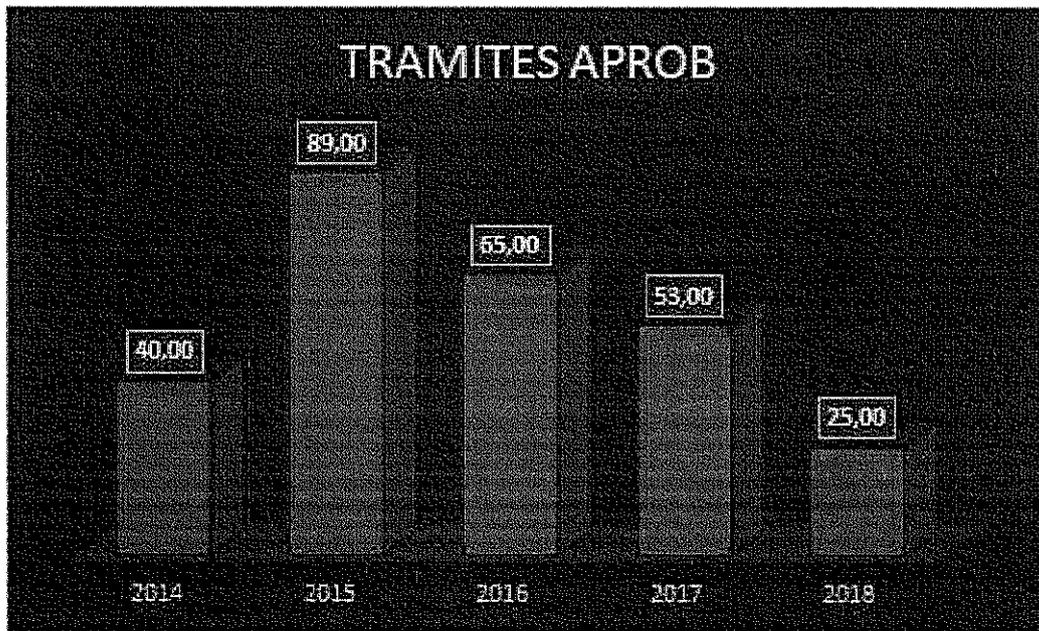
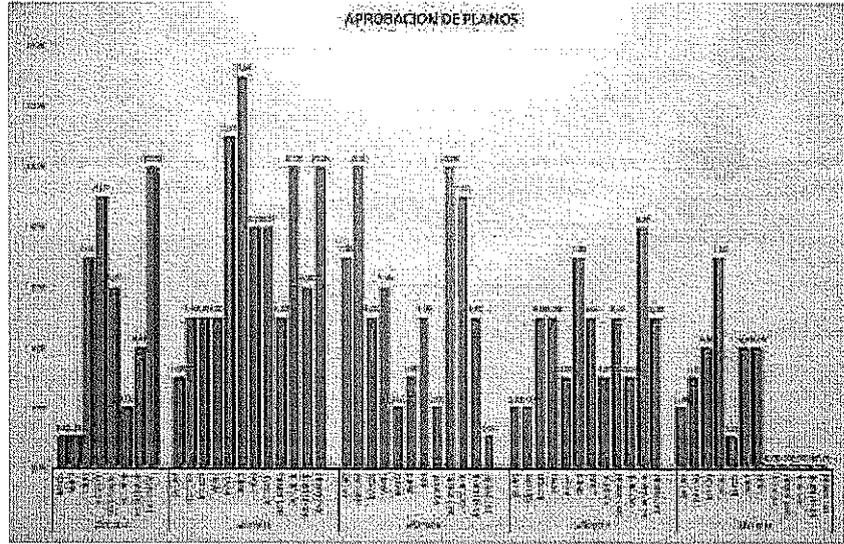
El personal técnico de la Dirección de Obras Públicas a través de la Comisaría de Construcción realizará las inspecciones que sean necesarias y verificará que el desarrollo de las obras se lleve a cabo de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad y las fichas de obra, en caso de no cumplir se le aplicara una multa equivalente a 1 SBU, además deberá cumplir con lo aprobado.

Art 368.- Valor del proceso de CONTROL DE EDIFICACIONES. - El Comprobante de la tasa por Control de Edificaciones tendrá un valor de 2x1000 del costo de la obra por concepto de tasa municipal.

Análisis de equipo mínimo y valor por tasa de control de edificaciones:

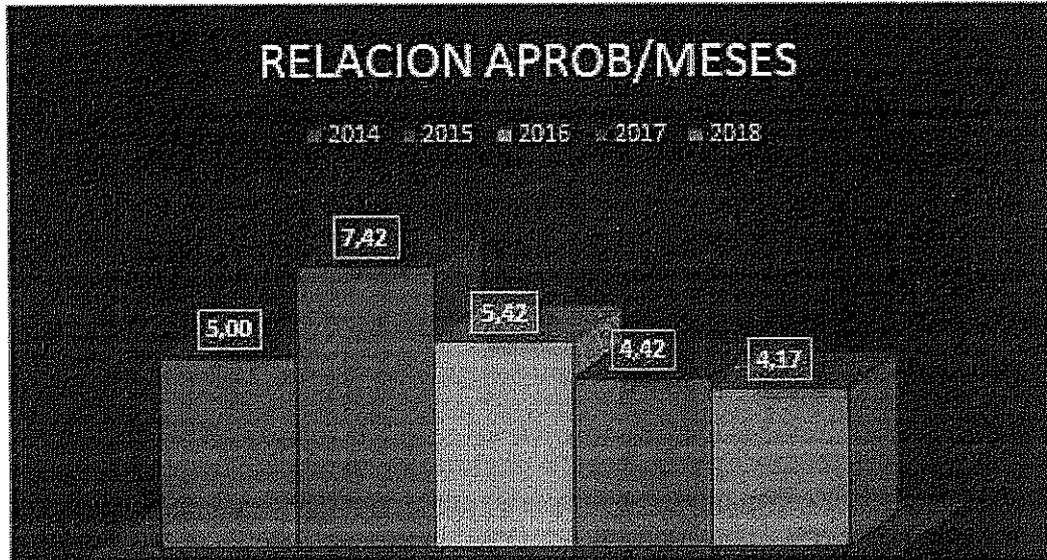
**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83



SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83



	PROMEDIO DE PERMISOS MENSUAL (FICHA 1)	CANTIDAD DE INSPECCIONES INTERMEDIAS (FICHA 2 Y 3)	CANTIDAD DE PERMISO DE HABITABILIDAD (FICHA 4)
CANTIDAD DE TRAMITES	5	10	5
VALOR	2X1000	1X1000	0,25X1000
CASA PROMEDIO	100 M2		
VALOR PROMEDIO DEL M2	438 USD/M2		
VALOR A PAGAR	87.60	43.80	10.95
VALOR MENSUAL	438,00	219,00	54,75
			273,75

PERSONAL MINIMO	INGENIERO	ARQUITECTO	TECNICO A FIN
TIEMPO (HOMBRE DIA) EMPLEADO POR INSPECCION	0,5	0,25	0,25
SUELDO	1800.00	1400.00	850.00
CANTIDAD DE INSPECCIONES	10	10	10
VALOR DIARIO DEL SERVIDOR	90.00	70.00	42,50

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

VALOR POR INSPECCIONES REALIZADAS	450.00	175.00	106,25
VALOR TOTAL	731,25		

Art 369.- Letrero: Que permita identificar en forma pública, la denominación de la obra, el responsable técnico de la construcción y el Código del Permiso de Construcción extendido. (tamaño mínimo de letrero A-0; 841 mm x 1189 mm.)

Art 370.- Cerramiento Provisional: Para la construcción de una edificación el interesado podrá ocupar parte de la acera con un cerramiento provisional dejando sesenta centímetros libres para la circulación de los peatones previo el pago del 0.5 x 1000, del valor de la construcción por un plazo de seis meses.

Art 371.- Sistema de Seguridad: Que permita proteger la integridad Física de los peatones y vehículos que transitan por el lugar, de los objetos contundentes que en caída libre accidentalmente se pudieran escapar de los pisos superiores.

Art 372.- Modificaciones: Cuando en el proceso de construcción se requiera realizar modificaciones siempre y cuando no sean de tipo estructural, el responsable técnico de la obra solicitará autorización a la Dirección de Planificación a efectos de que se autoricen los cambios correspondientes, y están obligado a pagar el 0,5 x 1000 del costo del m2 sobre la superficie aprobada, por resellada de planos.

Antes de iniciar el proceso de construcción y se requiera aumento de áreas, se solicitará aprobar planos modificados, según los procedimientos determinados en los art 360 y 361 (aprobación de planos y certificado que permita la construcción respectivamente) de esta ordenanza, y el pago del 6x1000 sobre la diferencia del área aprobada.

Art 373.- Reposición de obras destruidas: Si durante el proceso de construcción se causaren daños a bienes de uso público tales como aceras, bordillos, parterres, etc., por el ingreso de equipos pesados de construcción y transporte de materiales, el responsable técnico y/o propietario(a) de la obra tendrá la obligación de restituir o reparar el daño ocasionado.

Si durante el proceso de construcción se causaren daños a bienes privados tales como cisternas, contrapisos de patios aladaños, cubiertas, paredes colindantes de cerramiento y/o paredes de las edificaciones, etc., por excavación, ingreso de equipos pesados de construcción y transporte de materiales, el responsable técnico y/o propietario(a) de la obra tendrá la obligación de restituir o reparar el daño ocasionado y se someterá a las autoridades competentes con demanda motivada por la parte afectada.

Art 374.- Copia de Permiso y Planos Aprobados en obra: Se deberá mantener permanentemente en la obra una copia del permiso de construcción extendido y un juego completo de los planos aprobados para facilitar el control.

Art 375.- DE LA DECLATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. – Para que una edificación sea sometida al Régimen de Propiedad Horizontal necesariamente deberá ser antisísmica y resistente al fuego, con pisos de hormigón, además debe disponer de servicios básicos de infraestructura urbana o estar dotado de ellos en forma autónoma.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 378.- EDIFICACIONES NUEVAS. -Si se solicitare declaratoria de propiedad horizontal de edificaciones nuevas, en proceso de construcción o terminadas, se presentará a Obras-Publicas-los siguientes documentos:

- Solicitud dirigida a la Dirección de OOPP, de la Declaratoria de Propiedad Horizontal, en una especie valorada y las certificaciones de Tesorería de no adeudar cantidad alguna por concepto de impuestos y servicios.
- Título de propiedad (escrituras). y certificado de gravámenes actualizado del Registrador de la Propiedad.
- Aprobación de planos y permiso de construcción de todas las edificaciones existentes.
- Comprobante del pago del 6 x 1000 del valor de la edificación por concepto de tasa de aprobación de planos, permiso de construcción, ocupación de la vía pública, cuerpo de bomberos y control de edificaciones.
- Certificación del Ingeniero calculista responsable que exprese que la construcción ha sido calculada considerando las normas sismo resistentes para la zona de mayor intensidad (garantía de estabilidad de la construcción).
- Informes favorables de la Empresa de Agua Potable, Teléfono y Eléctrica, relacionados con la capacidad de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, teléfonos, energía eléctrica y planos de estas instalaciones aprobados por la empresa respectiva.
- Cuadro de alicuotas y más detalles numéricos presentados en la matriz tipa.
- Informe de regulación Territorial cantonal actualizada.
- Copias de los planos en los que se hallen graficados los linderos, longitudes áreas de cada uno de los departamentos, vivienda, oficinas, locales comerciales, etc.
- Reglamentos Interno de condominios, en el que se establezcan a más del sistema administrativo, de mantenimiento, reparación del edificio, bienes comunes, el cuadro de alicuotas, áreas, linderos, dimensiones de cada condominio, numerándolos en concordancia con los planos en los que estos datos se hallen graficados.
- Si es el caso en virtud de que se cumplan todos los requisitos se emite un informe (Memorando) elaborado por Obras Publicas, dirigido al señor alcalde, y a conocimiento de los señores concejales, recomendando su aprobación en sesión de concejo.
- Copia del Pago del impuesto actualizado.
- Certificado de la Aprobación del sistema de tratamiento de las aguas residuales otorgado por la Dirección de Medio Ambiente Municipal (donde no existe alcantarillado sanitario).
- Pago del 2 x 1000 del costo de la obra por concepto de aprobación de PH del área útil aprobada, para ingresarlo al sistema
- Certificado de Habitabilidad (en caso de proyecto terminado)

Art 379.- EDIFICACIONES EXISTENTES. -Si se solicitare Declaratoria de Propiedad Horizontal de edificaciones existentes, se presentará a Obras Publicas Municipal los siguientes documentos: Solicitud en especie valorada dirigida a Obras Publicas firmada por el propietario.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- Un juego completo de las copias de los planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones aprobadas y selladas por la Municipalidad si existieren.
- En los casos que no existan planos aprobados de las edificaciones, el interesado deberá presentar un informe de relevamiento arquitectónico firmado por un Arquitecto o Ingeniero Civil de conformidad con la Ley, y un informe sobre las características estructurales de la edificación firmada por un Ingeniero Civil.
- Copias de los planos en los que se hallen graficados los linderos, longitudes áreas de cada uno de los departamentos, vivienda, oficinas, locales comerciales, etc.
- Reglamentos Interno de condominios, en el que se establezcan a más del sistema administrativo, de mantenimiento, reparación del edificio, bienes comunes, el cuadro de alcuotas, áreas, linderos, dimensiones de cada condominio, numerándolos en concordancia con los planos en los que estos datos se hallen graficados.
- Tabla de alcuotas suscrita por un profesional Ingeniero Civil o Arquitecto, en que se determinen áreas comunes y áreas privadas.
- Copia del Título de Propiedad del inmueble con la certificación de gravámenes del registro de la propiedad del Cantón Atacames.
- Comprobante del pago del 4 x 1000 del valor de la edificación por concepto de tasa de aprobación de planos permiso de construcción, ocupación de la vía pública y cuerpo de bomberos, (la tasa por control de edificaciones no se aplica en este caso).
- Pago del 2 x 1000 del costo de la obra por concepto de aprobación de PH del área útil aprobada, para ingresarlo al sistema Catastral

El municipio convocará a partir de la aprobación de la presente ordenanza, a través de todos los medios de comunicación a nivel nacional a todos los propietarios de los inmuebles con el fin de informarles el tiempo de gracia de un año que tomará esta medida, la misma que caducará, a partir de lo cual se iniciará el proceso de derrocamientos aquellos inmuebles que no tengan los permisos respectivos, así como no cuenten con los documentos que la Municipalidad exige para su aprobación.

Art 380.- DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - Obras Publicas en el término de 15 días laborables luego de receptada y revisada toda la documentación, elevará un informe al señor Alcalde, quien tendrá la competencia de resolver, aceptando o negando la solicitud, en el término de 15 días laborables. En los casos en que se niegue la solicitud, deberá fundamentar su decisión.

El procedimiento regular para la declaratoria de Propiedad Horizontal se enmarcará a la presente Ordenanza en el capítulo de Propiedad Horizontal.

135.3 modificaciones de ph en oopp

CAPÍTULO II

PROHIBICIONES Y SANCIONES:



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 381.- Prohibiciones. -

1. El propietario y/o responsable técnico que realizare obras de estructuras industriales y/o construcciones de edificación, remodelación, reparación, urbanización o lotización, infraestructura de servicios tales como postes y tendido aéreo o subterráneo de redes primarias, secundarias de telefonía, energía eléctrica, agua potable y tubos conductor de combustibles o similares sin contar con el Permiso de Construcción respectivo, será sancionado con una multa equivalente al 30% de los valores invertidos, previo informe elaborado por el departamento de OOPP, estando obligado el Comisario de Construcciones a disponer la suspensión de la obra hasta que se obtenga el respectivo permiso, y en caso de contravenir lo expresado en la línea de fábrica y normas expedidas por la institución municipal se clausurará hasta determinar si hay causas para proceder a la demolición o desmontaje total o partes de la edificación de conformidad a lo dispuesto en el Artículo 28 de esta Ordenanza, Código Civil y Penal y con base al Reglamento de Construcciones.
2. Prohíbese a toda persona natural o jurídica realizar obra alguna de rotura de pavimentos, reparación de instalaciones de Aguas servidas, Agua potable, redes eléctricas y telefónicas subterráneas, colocación de estructuras de cualquier tipo, postes, tendido de redes aéreas o subterráneas, letreros, andamios u obstáculos, en las aceras, parterres, avenidas, calles, áreas verdes, fajas laterales de vías (retiros) y áreas comunales, sin el correspondiente permiso municipal, permiso que extenderá Planificación Urbana, previo la firma de un acta de compromiso en donde el solicitante entregara una garantía correspondiente al 2% del valor de la obra, que garantice que la reparación final quede a entera satisfacción del municipio, y al pago del 3% del valor del trabajo u obra por concepto de tasa municipal.
3. De contravenir esta disposición, las personas serán inmediatamente detenidas y puestas a órdenes del Comisario, para su sanción como contraventores.
4. El propietario de una obra, que habiendo obtenido el permiso correspondiente, realice los trabajos por cuenta propia sin contar con la supervisión y aval del profesional designado como responsable técnico de la obra, será sancionado con una multa equivalente al 30% de los valores invertidos, debiendo el Comisario de Construcción disponer, la suspensión de la obra y/o la demolición o desmontaje de las partes o elementos de la obra que contravinieren la línea de fábrica y normas de edificación aprobadas, de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza y se procederá en base al Reglamento de Construcciones.
5. Si el propietario de la obra y el responsable técnico designado decidieran terminar su relación de trabajo, el responsable técnico comunicará por escrito a la Dirección de OOPP, su retiro de dicha responsabilidad, estando prohibido al propietario continuar con la realización de los trabajos hasta tanto no legalice la intervención del profesional sustituto, mediante una Carta de Responsabilidad Técnica autenticada en una Notaría del Cantón.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

6. De contravenir esta disposición, el propietario de la obra se hará acreedor a la sanción de (1) una RBU (Remuneración Básica Unificada).
7. El propietario y/o el responsable técnico que habiendo obtenido legalmente el respectivo Permiso de Construcción, realizaren obras que contravinieren la línea de fábrica, normas de edificación, planos y/o especificaciones técnicas aprobadas, serán sancionados con una multa equivalente al **30%** de los valores invertidos, previo informe elaborado por el departamento de OOPP, debiendo el Comisario de Construcción disponer, previo informe, la suspensión de la obra y la demolición de las partes o elementos de la obra que contravinieren la línea de fábrica y las normas de edificación aprobadas, de conformidad a lo dispuesto en esta Ordenanza.
8. Si el propietario o responsable técnico de la obra no subsanare los daños que se ocasionaren durante el proceso de construcción a bienes de uso público tales como aceras, bordillos, calzadas, parterres, etc., por el ingreso de equipos pesados de construcción o transporte de materiales, la Dirección de OO. PP, los reparará o restituirá por cuenta y costo del propietario al doble del valor, para lo cual se emitirá inmediatamente el título de crédito correspondiente.
9. Prohíbese a los trabajadores de la construcción tales como maestros de obra, albañiles, carpinteros, ayudantes, etc., realizar trabajos de construcción a propietarios o responsables técnicos que no hayan obtenido el correspondiente Permiso Municipal.
10. De no acatar esta disposición, serán inmediatamente detenidos y puestos a órdenes del Comisario Municipal de Construcción para su sanción como contraventores.
11. Las personas que impidan u obstaculicen la inspección de las obras por parte de técnicos o funcionarios de la municipalidad, serán sancionadas con una multa equivalente al **50%** de la remuneración básica unificada RBU vigente. En caso de reincidencia se aplicará el doble del valor anterior.
12. Prohíbese a cualquier persona realizar desbanques o excavaciones que alteren el perfil natural del terreno sin contar con el respectivo permiso extendido por la Dirección de OO. PP, permiso que se concederá siempre y cuando el propietario o responsable técnico de la obra firme un acta de responsabilidad en donde se compromete a pagar todos los daños y perjuicios que ocasione a terceros, y al pago del 2 x1000 del valor de la obra por concepto de tasa municipal.
13. De contravenir ésta disposición las personas serán inmediatamente detenidas y puestas a órdenes del Comisario de Construcción para su sanción como contraventores, sin perjuicio de responder ante los Jueces Civiles y Penales por los daños que se pudieran ocasionar.
14. Las personas que violaren los sellos de suspensión de obra o clausura instalada por la autoridad Municipalidad, y continuaren con la realización de los trabajos, serán inmediatamente detenidas



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

y puestas a órdenes del Comisario de Construcción para su sanción como contraventores, además la Municipalidad de Atacames a través de sus personeros, inmediatamente producido el hecho, pondrá en conocimiento de la Autoridad Policial del Cantón (Comisaría), a efecto de lograr una efectiva aplicación de la justicia en el campo de las contravenciones.

15. Prohíbese terminantemente tener solares no edificados en el área Urbana consolidada y no consolidada, sin el respectivo cerramiento perimetral, estando además obligados sus propietarios a efectuar la limpieza permanente de los mismos a fin de mantenerlos libre de maleza, basura, roedores y más elementos extraños.
16. Las personas naturales o jurídicas que contravengan esta disposición serán sancionadas con una multa equivalente al **10% del SBU**, y en caso de reincidencia se aplicará el doble del valor anterior.
SEGÚN LA NORMATIVA ELABORADA POR GESTION AMBIENTAL
17. El Comisario de Construcción deberá disponer previo informe de la Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones la demolición y/o desmontaje de las construcciones obsoletas que muestren ruina o constituyan un inminente peligro para los transeúntes, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 397 literal c, del COOTAD. Código Orgánico de Organización Territorial Municipal vigente.
18. Toda edificación o estructura nueva o existente y /o en proceso de remodelación que contraviniera lo señalado en la presente ordenanza, en concordancia con lo dispuesto en los Art. 615 y 617 del Código Civil; relacionado a la Línea de Fábrica y/o Normas de Edificación y al Art. 397 literales a, b, c, d, e, f, g, h, i, j. del Código Orgánico de Organización Autonomías y Descentralización Municipal vigente, será, suspendida, clausurada, demolida y/o desmontada con la intervención del Comisario de Construcción, previo informe de la Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones.
19. Receptada la denuncia respecto de obra nueva que contravenga las disposiciones descritas en el párrafo anterior, en primera instancia, El Municipio, a través de su organismo legal competente, procederá conforme lo previsto en los Artículos 681 y Sigüientes del Código de Procedimiento Civil
20. De persistir la contravención se procederá a la demolición de la obra nueva conforme al Artículo 397 del Código Orgánico de Organización Autonomías y Descentralización Municipal COOTAD, vigente con aplicación a lo dispuesto en el Art. 398 del Código de **Procedimiento Penal**.
21. Planificación urbana y Obras Publicas no podrá aprobar planos y conceder permisos de remodelación interna, reconstrucción, reforma o modificación estructural de edificaciones que resultaren afectadas por movimientos telúricos (SISMOS), sin el informe/resolución de la Comisión Técnica de Ordenamiento Urbano y Edificaciones y/o entidades superiores competentes.

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 382.- Garantía por Construcción. -

a.- Todo proyecto para iniciar la construcción sean estos tipos habitacionales de más de dos plantas, residencial urbanístico, comercial, industrial, turístico y hotelero está obligado a presentar y depositar una garantía de Conformidad de Cumplimiento de Obras, la misma que deberá ser las señaladas por las leyes ordinarias.

b.- La garantía es un requisito indispensable para tramitar la licencia de construcción, que autoriza la ejecución de la obra, y el Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Finalización de Obras, es la autorización para que una edificación pueda ser habitada.

c.- La garantía es el seguro que obliga al propietario y al constructor a ejecutar la obra de acuerdo con los planos aprobados y registrados.

d.- Este instrumento de seguro debe ser emitido a favor del Municipio; por el tiempo que dure la ejecución de la obra, misma que deberá ser renovado por los interesados las veces que sean necesarias con 15 días de anticipación a su vencimiento. Un porcentaje se asignará a un seguro de construcciones contra riesgos naturales y antrópicos que cada propietario debe tener.

e.- Las construcciones de obras residenciales unifamiliares de una a cuatro plantas no presentaran garantía.

f.- El monto de la garantía para las construcciones será establecido por la Dirección de OOPP sobre la base del área total y el costo referencial del metro cuadrado de construcción.

g.- Una vez revisados y registrados los planos, los constructores deben asegurarse de cumplir con todas las especificaciones que señalaron en este documento para que, luego de realizada la inspección, se pueda dar trámite a la devolución de la garantía.

La garantía reposara en un archivo especial único bajo la responsabilidad de la tesorería municipal.

h.- Si se hicieran algunos cambios en la obra, para recuperar la garantía es necesario volver a presentar los planos de modificación o ampliación según art 372 de esta ordenanza para que sean registrados y de ahí volver a solicitar la inspección y el fondo de garantía.

i.- Pérdida de la garantía. - Si se realiza algún cambio en la construcción que no consta en el plano, se pierde la garantía.

j.- Para la devolución de la garantía la parte interesada deberá solicitarla por escrito adjuntado, el Certificado de Conformidad de Cumplimiento de Finalización de Obras de habitabilidad, sin ningún otro trámite.

k.- la garantía podrá presentarse por avance de obra en etapas, considerando el tamaño del proyecto

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

l.- La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y El avance de las obras y su costo total.

Monto de la garantía. -

DESDE	HASTA	FONDO
200 m2	500 m2	1,5 %
501 m2	1000 m2	2.0 %
1001 m2	En adelante	2.5 %

m.- Sanciones. -

Quienes incurran en efectuar modificaciones en la construcción sin autorización municipal recibirán una multa equivalente al 30% del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio. La sanción, además, puede incluir la suspensión o derrocamiento de la edificación en los casos más extremos, con aplicación a los artículos 20 y 28 de esta ordenanza y el COOTAD.

También se multará cuando se compruebe que los responsables de la obra han declarado datos o representaciones gráficas falsas, en los planos correspondientes. En estos casos, al infractor se le impondrá una multa equivalente al 30 % del fondo de garantía y se le aplican otras sanciones como la suspensión temporal de la construcción hasta por seis meses.

n. **Certificado de conformidad de cumplimiento de finalización de Obra.** - Los propietario o representantes de las construcciones una vez que se haya concluido la obra, para su ocupación, están obligados a solicitar el **Certificado de Conformidad de Cumplimiento de habitabilidad (FICHA 4)**

o. **Finalización de Obras**, documento que determina formalmente que la obra se ha concluido y que esta cumple con las Normas administrativas y reglas técnicas que le son de aplicación y será emitido por la Dirección de OOPP.

p. **Valor del certificado de conformidad de cumplimiento de finalización de obra.**- El valor es del 0,5 x 1000, sobre la base del área total y del costo referencial del metro cuadrado de construcción calculado en el sistema de valoración del catastro asignado a la zona geoeconómica.

CAPÍTULO III

DISPOSICIONES VARIAS

Art 383.- Parasoles en la playa y riveras del río.- Los parasoles de tipo comercial que se construyan en los malecones de playa y ríos, serán elaborados con materiales tradicionales del medio y de fácil remoción, o lo que disponga planificación previo análisis, la altura máxima será de 4,50 metros incluida la cumbre de cubierta, el ancho o frente y posterior será mínimo 5,00 metros y un máximo de 8 metros, el fondo o largo tendrá un máximo de hasta 12,00 metros, el nivel del piso será igual al de la acera o podrá tener un nivel más + 0,20, con rampa para discapacitados y las demás características se sujetaran a lo expresado



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

en la Ordenanza de Turismo, los espacios de separación entre ellos tendrán un mínimo de cuatro metros (4), y un máximo de seis metros (6).

Art 384.- Ocupación vía pública. -Para la construcción de un edificio o estructura para servicio público o privado el o los interesados podrán ocupar parte de la vía pública con cerramiento provisional previo el pago de un valor equivalente al 0.5 X1000 del valor de la construcción por un plazo de seis meses, y 0.25 X 1000 valor mencionado por cada mes adicional. Obras Publicas Municipal determinará el área a ocuparse.

Art 385.- Ocupación del espacio público o la vía pública y el espacio aéreo municipal del Cantón Atacames. -

1.- Para la colocación o implantación de estructuras, postes y tendido aéreo o subterráneo de redes primarias, secundarias de telefonía, energía eléctrica, agua potable y tubos conductor de combustibles o similares y

2.- Todo lo relacionado a señalización de tráfico vehicular y peatonal de tipo vertical y horizontal, para servicio público o privado están obligados a pagar la tasa del 2 x1000 del valor del contrato o construcción, siempre y cuando estos trabajos sean efectuados por terceros bajo contrato, quienes deben presentar el presupuesto respectivo.

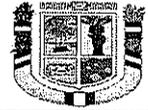
Art 386.- Muebles de venta o kioscos. - Las construcciones conocidas con el nombre de kioscos para ser utilizados en el comercio menor, no podrán tener una superficie mayor a los 2.25 metros cuadrados (1,50 x 1,50) y una altura máxima de 2.50 más. Debiendo ser debidamente pintados y se podrán Instalar exclusivamente en los sitios que el-Municipio determine en coordinación con planificación urbana y comisaria municipal.

Art 387.- Mantenimiento de edificios. - Todo edificio que se construya o se repare tendrá que ser pintado necesariamente en todas sus fachadas. Queda prohibido la construcción de camaroneras, en áreas urbanas y de expansión para el desarrollo Territorial del Cantón, sin autorización de la municipalidad, al igual que instalación de Laboratorio Biooceánicos en sectores Turísticos del Cantón.

Queda prohibido colocar todo tipo de viseras en las fachadas y/o frentes de negocios o viviendas que se encuentren en línea de fábrica sin autorización municipal, las mismas que serán autorizadas bajo normas proporcionadas por la dirección de Planificación y controladas por la comisaria municipal y de construcciones, su volado no será mayor al 25% del ancho de la acera. **(Ejemplo: si la acera tiene 2,00 metros el volado debe tener 0,50m. como máximo).**

Los ciudadanos del Cantón Atacames, están obligados a mantener limpios y ordenados los frentes de sus predios como son; parterres y aceras, caso contrario serán sancionados con una multa equivalente al 50% de la remuneración básica unificada RBU vigente. En caso de reincidencia se aplicará el doble del valor anterior.

Todo lo que no estuviere establecido en la presente Ordenanza y estuviere relación con esta, se sujetará a lo establecido en el COOTAD, resoluciones del concejo y más leyes conexas.



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Las multas que se impongan, así como los valores que se determinen por la ejecución de trabajos aplicables a los infractores, establecidas en la presente Ordenanza, se recaudarán mediante pago directo en ventanillas de recaudación o por la vía coactiva y con apremio real.

Toda venta y transferencia de dominio de inmueble tales como, desmembraciones, fraccionamientos y unificación de predios ubicados dentro del perímetro cantonal urbano y rural, deberá ser previamente autorizado por la Municipalidad de conformidad con las regulaciones que se establezca para el efecto y el COOTAD. Los notarios públicos, bajo pena de nulidad, obligatoriamente exigirán a los interesados la presentación de los documentos habilitantes otorgados por el Municipio, actualizado y refrendado por cada una de las dependencias como: informe de Avalúos y Catastros e informe de aprobación de Planificación Urbana, a la misma que se le faculta su actualización o verificación en cada caso concreto, siendo obligatoria la presentación de los dos informes actualizados, monto sobre el cual se realizara la liquidación de los tributos correspondientes. No se presentarán de forma individual para la notaría.

Toda modificación de planos arquitectónicos y/o urbanísticos están obligados a pagar por el 0,25 x 1000, por efecto de aprobación y resellado, siempre y cuando haya transcurrido 60 días de la fecha inicial de su aprobación.

Queda prohibido el funcionamiento de actividades tales como: aserraderos, carpinterías, lavadoras de vehículos, mecánicas de soldadura y automotores en la vía pública y área urbana o casco urbano consolidado de todas las parroquias del cantón Atacames. **Se asignará una zona industrial para este tipo de actividades en el ordenamiento territorial.**

Art 388.- Demoliciones y excavaciones. - Para efectuar trabajos de demolición parcial o total, o para hacer excavaciones en un predio particular el propietario o profesional responsable debe obtener el respectivo permiso municipal, acatando las disposiciones de esta ordenanza.

Art 399.- Adecentamientos de Parterre, Aceras, y Calzadas. - El propietario o moradores de un sector o calle podrán construir o reconstruir Parterre, Aceras, y Calzadas, frente a sus propiedades, bajo el lineamiento del municipio.

La presente Ordenanza tiene como anexo técnico referencial un compendio de 61 terminologías de uso urbano arquitectónico y de construcción.

ART 400.- Para la aplicación de la tasa, multas y otros valores en relación al costo del m² de construcción, se considerará el valor del metro cuadrado de la estructura y/o construcción de la edificación referencial establecida en la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019"; Art. 31. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA; b.-) Método de Valoración de Edificaciones, vigente y actualizado en cada bienio.

b.-) Método de Valoración de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

avaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos como: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

- I. **Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.
- II. **Construcciones Abiertas.** - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y su característica es que no posee cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.
- III. **Adicionales Constructivos.** - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

I

CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

Valores Unitarios por m² de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
2. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.
3. La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas, que constan en la Tabla A.

PAREDES:																																																																																																																																																																																																							
1	hormigón armado (estructura)	2	hormigón armado (estructura)	3	hormigón armado (estructura)	4	hormigón armado (estructura)	5	hormigón armado (estructura)	6	hormigón armado (estructura)	7	hormigón armado (estructura)	8	hormigón armado (estructura)	9	hormigón armado (estructura)	10	hormigón armado (estructura)	11	hormigón armado (estructura)	12	hormigón armado (estructura)	13	hormigón armado (estructura)	14	hormigón armado (estructura)	15	hormigón armado (estructura)	16	hormigón armado (estructura)	17	hormigón armado (estructura)	18	hormigón armado (estructura)	19	hormigón armado (estructura)	20	hormigón armado (estructura)	21	hormigón armado (estructura)	22	hormigón armado (estructura)	23	hormigón armado (estructura)	24	hormigón armado (estructura)	25	hormigón armado (estructura)	26	hormigón armado (estructura)	27	hormigón armado (estructura)	28	hormigón armado (estructura)	29	hormigón armado (estructura)	30	hormigón armado (estructura)	31	hormigón armado (estructura)	32	hormigón armado (estructura)	33	hormigón armado (estructura)	34	hormigón armado (estructura)	35	hormigón armado (estructura)	36	hormigón armado (estructura)	37	hormigón armado (estructura)	38	hormigón armado (estructura)	39	hormigón armado (estructura)	40	hormigón armado (estructura)	41	hormigón armado (estructura)	42	hormigón armado (estructura)	43	hormigón armado (estructura)	44	hormigón armado (estructura)	45	hormigón armado (estructura)	46	hormigón armado (estructura)	47	hormigón armado (estructura)	48	hormigón armado (estructura)	49	hormigón armado (estructura)	50	hormigón armado (estructura)	51	hormigón armado (estructura)	52	hormigón armado (estructura)	53	hormigón armado (estructura)	54	hormigón armado (estructura)	55	hormigón armado (estructura)	56	hormigón armado (estructura)	57	hormigón armado (estructura)	58	hormigón armado (estructura)	59	hormigón armado (estructura)	60	hormigón armado (estructura)	61	hormigón armado (estructura)	62	hormigón armado (estructura)	63	hormigón armado (estructura)	64	hormigón armado (estructura)	65	hormigón armado (estructura)	66	hormigón armado (estructura)	67	hormigón armado (estructura)	68	hormigón armado (estructura)	69	hormigón armado (estructura)	70	hormigón armado (estructura)	71	hormigón armado (estructura)	72	hormigón armado (estructura)	73	hormigón armado (estructura)	74	hormigón armado (estructura)	75	hormigón armado (estructura)	76	hormigón armado (estructura)	77	hormigón armado (estructura)	78	hormigón armado (estructura)	79	hormigón armado (estructura)	80	hormigón armado (estructura)	81	hormigón armado (estructura)	82	hormigón armado (estructura)	83	hormigón armado (estructura)	84	hormigón armado (estructura)	85	hormigón armado (estructura)	86	hormigón armado (estructura)	87	hormigón armado (estructura)	88	hormigón armado (estructura)	89	hormigón armado (estructura)	90	hormigón armado (estructura)	91	hormigón armado (estructura)	92	hormigón armado (estructura)	93	hormigón armado (estructura)	94	hormigón armado (estructura)	95	hormigón armado (estructura)	96	hormigón armado (estructura)	97	hormigón armado (estructura)	98	hormigón armado (estructura)	99	hormigón armado (estructura)	100	hormigón armado (estructura)

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

CUBIERTA	
1	poliestireno expandido
2	cerámica auto tráfico
3	teja vidriada
4	teja
5	teja ostra
6	teja industrial
7	teja asfáltica
8	lámina impermeabilizante
9	gresis
10	steel panel
11	asbesto cemento
12	zinc
13	stacy o sola
14	plásticos o paneles
15	no tiene (este ítem)

MARCOS DE VENTANAS		VIDRIOS	
1	madera tratada especial	1	laminado polarizado reflectivo
2	aluminio anodizado	2	branco color vitrales
3	aluminio corriente natural	3	claro
4	pvc	4	espejado
5	madera tratada (asador o pintada)	5	malta
6	hierro/ventana enrollable	6	no tiene
7	madera ordinaria		
8	no tiene		

PUERTA	
1	metal
2	madera maciza
3	madera con hierro
4	madera con vidrio
5	hierro/ventana enrollable
6	aluminio y vidrio
7	madera ordinaria
8	madera laminada
9	caja
10	teja vidrio
11	malta
12	no tiene

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

1 a 6	Popular	6	A
7 a 10	Económica	10	B
11 a 18	Normal	18	C
19 a 22	Primera	22	D
23 a 28	Lujo y Especial	28	E y F

Categorías de la Construcción

El puntaje alcanzado define la categoría (A, B, C, D, E, F) que se indexa con su correspondiente en la Tabla No. B

4. El costo por m² de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.

Los valores inmersos en la Tabla B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.

TABLA B Valores Unitarios del m ² de Construcción por Tipologías/Categorías										
4-5 PISOS										
	B		C		D		E		F	
	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
HORMIGÓN ARMADO	276,00	472,00	500,00	646,00	695,00	828,00	904,00	1132,00	1236,00	
METÁLICO	271,00	444,00	470,00	696,00	749,00	893,00	975,00	1172,00	1279,00	

1-3 PISOS											
	A	B	C		D		E		F		
	UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	148,00	274,00	438,00	463,00	577,00	620,00	747,00	815,00	805,00	879,00
	METÁLICO	156,00	269,00	412,00	436,00	621,00	668,00	775,00	846,00	833,00	910,00
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	142,00	197,00	379,00	401,00	629,00	676,00	794,00	867,00		
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	129,00	175,00	288,00	305,00	524,00	564,00	680,00	743,00	739,00	807,00
	MADERA	133,00	208,00	390,00	413,00	543,00	584,00	719,00	785,00		
	PIEDRA		193,00	278,00	294,00	509,00	547,00				
	CAÑA GUADÚA	131,00	165,00	217,00	229,00						
	CERCHA PORTICADA			133,00	140,00	186,00	200,00	316,00	345,00		

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

SISTEMAS ESTRUCTURALES	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	198,00	409,00	432,00	705,00	758,00	880,00	961,00		
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	177,00	311,00	328,00	587,00	632,00	755,00	824,00	1039,00	1134,00
	MADERA									
	PIEDRA									
	CAÑA GUADÚA									
	CERCHA PORTICADA									
		6-9 PISOS								
		C		D		E		F		
		UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	445,00	471,00	669,00	720,00	972,00	1062,00	1167,00	1274,00	
	METÁLICO	409,00	432,00	720,00	774,00	1040,00	1135,00	1196,00	1306,00	
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)									
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)									
	MADERA									
	PIEDRA									
	CAÑA GUADÚA									
CERCHA PORTICADA										

**SECRETARÍA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

		C		D		E		F	
		UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	518,00	548,00	826,00	889,00	1194,00	1304,00	1453,00	1587,00
	METÁLICO	510,00	540,00	880,00	946,00	1218,00	1331,00	1495,00	1632,00
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)								
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)								
	MADERA								
	PIEDRA								
	CAÑA GUADÚA								
	CERCHA PORTICADA								

5. Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la tabla costo por m² de construcción propuesta.

6. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:

- a. **Factor uso constructivo.** -Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva. (Ver numeral 7)
- b. **Factor depreciación.** - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación. (Ver numeral 8)
- c. **Factor según la etapa de construcción.** - Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada. (Ver numeral 9)

7. **Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva**

De acuerdo al uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

TABLA C USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS			
CATEGORIA PRINCIPAL	Nro.	USO CUBIERTO	FACTOR DE CORRECCION
AGRICOLA Y AGROPECUARIO	1	Invernadero, Gabaliteria, Piantel, Avícola	0,47
	2	Establo, Sala de Cría, Granja, Fertilizante	0,55
HABITACIONAL	3	Casa, Departamento	1,00
	4	Parqueadero Cubierto, Cuarta de Basura, Bodega, Cocina, Guardiana, Saloon, Porche, Lavandaria, Secadero Cubierto	0,70
	5	Cuarto de Maquinas, Barbacoa, Sala de Uso Múltiple, Vestidor	1,37
SERVICIO PÚBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTIÓN	6	Terminal Terrestre, Centro de Asistencia Social, Oficina, Edificio de Oficinas, Banco, Financiera	1,61
	7	Edificio de Parqueaderos, Planta de Tratamiento de Agua, Planta de Bombas de Agua, Bateria Sanitaria	1,16
EDUCACIÓN	8	Aula, Auditorio	1,45
	9	Centro Cultural	1,09
SEGURIDAD	10	Reten Policia, UPC	1,20
	11	Reclusorio, JVC, Estación de Bomberos	1,46
SALUD	12	Centro de Salud, Dispensario Médico, Clínico	1,91
	13	Hospital	2,18
RELIGIOSO	14	Iglesia, Capilla, Sala de Culto, Cemento	1,42
SERVICIOS FUNERARIOS	15	Cementerio, Funeraria	1,16
INDUSTRIAL	16	Galpón Comercial, Bodega Comercial, Bodega Industrial, Nave Industrial	0,74
DEPORTIVO	17	Piscina Cubierta, Estación Deportiva Cubierta	1,42
RECREATIVO	18	Sauna, Tuceo, Hidromasaje, Jacuzzi	0,77
HOSPEDAJE	19	Hotel, Motel	1,71
	20	Hosteria, Hotel	1,57
COMERCIO	21	Almacén, Comercio Menor Local, Lavadora de Autos	1,00
	22	Centro Comercial, Restaurante, Mercado, Gasolinera	1,32

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

8. **Depreciación.** - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$Ld = Ln (Rs + (1 - Rs) (1 - De))$$

Donde:

Ld = Valor de la construcción depreciada o usada.

Ln = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla No.B).

Rs = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla No. E)

1 = Constante

De = Factor (determinado en la Tabla No. E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y Rs se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

- a. **Determinación del Factor De .**- Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De = % de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{E}{V} \times 1$$

Donde:

De = % de la Edad

$EsCs$ = Edad de la Construcción

Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

TABLA DE CONSERVACION Y ESTADO DE SERVICIO Y MANTENIMIENTO

RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
X <= 0 (M)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
X=0	0,00	2,50	18,10	51,60
0<X<2	1,02	3,51	18,94	53,09
2<X<4	2,08	4,55	19,80	53,59
4<X<6	3,10	5,62	20,70	54,11
6<X<8	4,32	6,73	21,64	54,65
8<X<10	5,50	7,88	22,60	55,21
10<X<12	6,72	9,07	23,61	55,78
12<X<14	7,99	10,30	24,65	56,36
14<X<16	9,29	11,57	25,70	57,00
16<X<18	10,62	12,87	26,80	57,63
18<X<20	12,00	14,22	27,93	58,29
20<X<22	13,42	15,60	29,09	58,96
22<X<24	14,92	17,03	30,28	59,65
24<X<26	16,33	18,49	31,51	60,36
26<X<28	17,92	19,99	32,78	61,09
28<X<30	19,50	21,53	34,07	61,84
30<X<32	21,12	23,11	35,40	62,61
32<X<34	22,78	24,73	36,76	63,40
34<X<36	24,48	26,38	38,15	64,20
36<X<38	26,22	28,08	39,57	65,03
38<X<40	28,00	29,81	41,03	65,87
40<X<42	29,87	31,59	42,52	66,73
42<X<44	31,68	33,40	44,05	67,61
44<X<46	33,58	35,25	45,60	68,51
46<X<48	35,52	37,14	47,19	69,43
48<X<50	37,50	39,07	48,81	70,37
50<X<52	39,52	41,04	50,46	71,33
52<X<54	41,58	43,05	52,15	72,31
54<X<56	43,68	45,10	53,87	73,30
56<X<58	45,82	47,19	55,62	74,32
58<X<60	48,00	49,32	57,41	75,35
60<X<62	50,22	51,47	59,23	76,40
62<X<64	52,48	53,68	61,08	77,48
64<X<66	54,78	55,93	62,96	78,57
66<X<68	57,12	58,20	64,88	79,63
68<X<70	59,50	60,52	66,83	80,80
70<X<72	62,92	62,88	68,81	81,95
72<X<74	66,38	65,28	70,83	83,12
74<X<76	69,88	67,71	72,87	84,30
76<X<78	73,42	70,19	74,95	85,50
78<X<80	77,00	72,71	77,07	86,73
80<X<82	80,62	75,26	79,21	87,97
82<X<84	84,28	77,85	81,39	89,23
84<X<86	87,98	80,48	83,60	90,51
86<X<88	91,72	83,16	85,85	91,81
X>88	95,50	85,87	88,13	93,13

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones. - De acuerdo al tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la siguiente Tabla:

TABLA E
VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. **Estado de Conservación:** Se aplicarán los siguientes coeficientes:

TABLA F
TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

9. Factor por etapa de Construcción

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada.

Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor se aplicará según la siguiente tabla:

II

CONSTRUCCIONES ABIERTAS

VALORES UNITARIOS DEL M² DE CONSTRUCCIÓN Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. **Áreas Abiertas.** - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación. se considerarán los siguientes valores unitarios:

**TABLA J
USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES**

Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS) OCT2016
1	Piscina	m ²	\$ 375,12 \$ 375,00
2	Cisterna	m ²	\$ 231,89 \$ 231,00
3	Cancha de arcilla	m ²	\$ 37,24 \$ 37,00
4	Cancha de césped sintético	m ²	\$ 51,17 \$ 51,00
5	Cancha de en cementada	m ²	\$ 56,53 \$ 56,00
6	Cancha de engramada	m ²	\$ 27,64 \$ 27,00
7	Escenario deportivo abierto	m ²	\$ 563,61 \$ 563,00
8	Terraza con acabado	m ²	\$ 173,53 \$ 173,00
9	Parqueadero con acabado	m ²	\$ 53,48 \$ 53,00
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m ²	\$ 223,99 \$ 223,00
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	\$ 182,97 \$ 182,00
12	Mirador	m ²	\$ 226,21 \$ 226,00
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	\$ 12,98 \$ 12,00
14	Jardín-Patio de césped	m ²	\$ 15,24 \$ 15,00
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	\$ 26,82 \$ 26,00
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	\$ 35,38 \$ 35,00
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	\$ 113,70 \$ 113,00
18	Lavandería - Secadero	m ²	\$ 80,99 \$ 80,00
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 555,35 \$ 555,00
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 324,71 \$ 324,00

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

2. Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de "Estado de Conservación" descrito en la Tabla siguiente:

TABLA I ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral o de relevamiento se considerará el estado de conservación como BUENO.

III

ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

VALORES UNITARIOS Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla siguiente:

TABLA H						
Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su Etapa de Construcción						
		A	B	C	D	E
		POPULAR	ECONÓMICA	NORMAL	DE PRIMERA	DE LUJO
CÓDIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTORES				
HORMIGÓN ARMADO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,504	0,519	0,318	0,305	0,325
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,848	0,590	0,608	0,390	0,441
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
METÁLICO						

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,562	0,510	0,475	0,348	0,350
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,875	0,583	0,583	0,427	0,461
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,590	0,426	0,373	0,356	0,356
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,769	0,526	0,490	0,434	0,465
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,547	0,412	0,354	0,291	0,254
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,745	0,524	0,509	0,385	0,38
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
MADERA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,397	0,457	0,391	0,343	0,323
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,755	0,551	0,505	0,434	0,443
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
PIEDRA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA		0,466	0,449	0,395	
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)		0,567	0,610	0,492	
3.0	TERMINADA		1,000	1,000	1,000	
CAÑA GUADÚA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA	0,384	0,375	0,368		
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)	0,750	0,494	0,571		
3.0	TERMINADA	1,000	1,000	1,000		
CERCHA PORTICADA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES+CIMENTACIÓN + ESTRUCTURA			0,475	0,348	0,35
2.0	ACABADOS (OBRA GRIS)			0,583	0,427	0,461
3.0	TERMINADA			1,000	1,000	1,000

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

TABLA I ADICIONALES CONSTRUCTIVOS				
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (COSTOS DIRECTOS)	USD
1	Área verde comunal	m ²	\$ 15,40	\$ 15,00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	U	\$ 51.735,40	\$ 51.735,00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3,08	\$ 3,00
4	Cerramiento bloque/adrilla/estructura hormigón sin acabadas	m ²	\$ 45,17	\$ 45,00
5	Cerramiento bloque/adrilla/estructura hormigón con acabados	m ²	\$ 85,20	\$ 85,00
6	Cerramiento de hierro	m ²	\$ 73,11	\$ 73,00
7	Cerramiento bloque/adrilla/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	\$ 124,21	\$ 124,00
8	Cerramiento de piedra	m ²	\$ 43,11	\$ 43,00
9	Cerramiento de adobe /lapial	m ²	\$ 39,01	\$ 39,00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m ²	\$ 51,33	\$ 51,00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 25,64	\$ 25,00
12	Circulación peatonal de cerámica/gres	m ²	\$ 40,54	\$ 40,00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	\$ 32,85	\$ 32,00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	\$ 32,85	\$ 32,00
15	Circulación vehicular asfalto	m ²	\$ 23,41	\$ 23,00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	\$ 19,34	\$ 19,00
17	Sistema de hormigón armado	m ²	\$ 228,91	\$ 228,00
18	Talud	m ³	\$ 7,19	\$ 7,00
19	Grado de estructura de hierro	m ²	\$ 120,10	\$ 120,00
20	Grado de ladrillo	m ²	\$ 124,21	\$ 124,00
21	Gradero	m ²	\$ 84,23	\$ 84,00
22	Muro de gaviones	m ³	\$ 83,15	\$ 83,00
23	Muro de hormigón	m ³	\$ 379,81	\$ 379,00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 142,19	\$ 142,00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 90,33	\$ 90,00
26	Pavimento resistente	m ²	\$ 46,39	\$ 46,00
27	Pavimento simple	m ²	\$ 29,77	\$ 29,00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	\$ 238,15	\$ 238,00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	m ¹	\$ 154,03	\$ 154,00
30	Rejilla de perfil de hierro	m ¹	\$ 30,80	\$ 30,00

2. Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación establecidos en la Tabla I.

**TABLA I
ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS
CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES
CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES**

ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,85
REGULAR	0,70
MALO	0,50
EN DETERIORO	0,30

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

IV

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

1. **Avalúo de las Construcciones Cubiertas.** - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

S_c = Área de la construcción en m^2

A_u = Valor unitario en USD/ m^2 de construcción (Tabla No. B)

P_{cc} = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m^2 de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

2. **Avalúo de las Construcciones Abiertas.** - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{cab} = S_a \times A_{uH} \times P_{ca}$$

V_{cab} = Avalúo de la construcción abierta

S_a = Área de la construcción en m^2

A_{uH} = Valor unitario en USD/ m^2 de construcción (Tabla J)

P_{ca} = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales (Tabla I)

El valor unitario del m^2 de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla H de la presente Ordenanza.

3. **Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos.** - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{adi} = Val \times N \times P_{cad}$$

V_{adi} = Avalúo del adicional constructivo

Val = Valor del adicional constructivo (Tabla K)

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

P_{cad} = Factor de corrección de abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales (Tabla I)

El valor unitario del m^2 de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K de la presente Ordenanza.

TITULO IX

CAPITULO I

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN DEL PAISAJE, PROTECCIÓN DE TALUDES Y QUEBRADAS

Art 401.- Ordenación del paisaje.-

1. Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.
2. Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:
 - a) Las construcciones que tengan balcones, deberán adecuar los jardines colgantes, así mismo los edificios que no tengan retiros ni accedan a retiros con jardines o estén ocupados con parqueaderos, tendrán la obligación de generar fachadas con plantas colgantes y jardines verticales.
 - b) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
 - c) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo; y,
 - d) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Dentro de las Categorías de Ordenamiento Territorial de Recreación y Turismo, COT Productiva pesquera, y área urbana y rural se encuentran áreas de protección urbana y rural sub zona de protección hídrica.

Art 402.- Área de protección de quebradas y taludes. - En toda la extensión longitudinal se definirá un área de servidumbre de paso para uso público que para el caso de los márgenes de los cuerpos de agua de los Centros Poblados Urbanos y Rurales tendrán una franja de protección hídrica, considerando que las lagunas, ríos aguas y quebradas con sus taludes y lechos son bienes públicos. Cuando el predio este limitado o atravesado por un río o quebrada se tomará en cuenta lo señalado en las normativas locales que señalan:

Los bordes superiores de quebradas, depresiones y taludes serán determinados y certificados por el organismo administrativo responsable, en base al informe de vulnerabilidad generado por la Unidad de Gestión de Riesgos, y la Dirección de Avalúos y Catastros, quienes definirán el dato de la pendiente de la quebrada en grados y porcentaje para cada lote y en caso de urbanizaciones o fraccionamientos, será

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

obligatorio registrar la pendiente y curvas de nivel promedio dominante, que servirá como referente para definir las áreas de protección que correspondan.

Art 403.- Áreas de protección de taludes. - En taludes que superen los 10 m, de altura se observarán las siguientes áreas de protección y condiciones:

- b) En taludes entre 30 y 45 grados, el área de protección será de 10,00 m. en longitud horizontal medidos desde el borde superior;
- c) En taludes mayores a 45 grados, el área de protección será de 20,00 m. en longitud horizontal medidos desde el borde superior.
- d) En caso de que el talud corresponda al corte de una vía, se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.
- e) El proyecto arquitectónico podrá modificar las características del talud siempre y cuando se demuestre la estabilidad presentando los justificativos correspondientes.
- f) Los taludes cuya altura sea menor a 5,00 m. y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.
- g) Cuando un lote tenga talud o ladera, y este se encuentre junto a ríos, quebrada, laguna, sistemas hidráulicos se aplicará el Retiro Asociado a la Amenaza Geológica –RG y que será por lo menos de 10 metros de longitud horizontal, medidos desde el borde superior, pudiéndose ampliar conforme la evolución geológica conforme el nivel de pendiente.
- h) En los ríos, canales de riego o quebradas que presenten taludes con un borde superior claramente identificado como una línea, a partir de ésta se dejará mínimo 3.00 m. a cada lado para iniciar los lotes o vías. De no existir taludes estables o borde superior definido o identificable, el límite del lote o vía se realizará a partir de los 7 metros de la ribera del cauce de la quebrada y 10 metros del río.
- i) Toda construcción dejará como retiro posterior 3 metros del cerramiento que limita con el área de protección de la quebrada, salvo aquellas de una sola planta que no sea con losa de hormigón armado (H.A.) y de sectores consolidados que presenten alineamientos definidos dentro de la zona aglomerada.

Art 404.- Área de influencia de la playa. - Las franjas de protección serán de uso público y se clasificarán en:

- Franja de protección de la playa: el retiro mínimo para la ubicación de un edificio será de 50 metros, medidos desde la línea de marea más alta. (Marea alta-alta o marea de Sicigia) □ Franja de protección del río: mínimo 40 metros desde el borde superior del río.
- Retiro de protección en los ecosistemas de manglar: mínimo 10 metros desde el borde superior del ecosistema sin perjuicio del punto anterior y sujeto a resolución cantonal referente a la protección de este recurso.
- Retiro de protección en los esteros; mínimo 20 metros desde el borde superior del estero.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- No se permitirá la ocupación de las playas públicas con ningún tipo de edificaciones, en una distancia mínima de veinte metros (20 m), de longitud que se desarrollará considerando el área más alta.

Como se puede apreciar en la siguiente Tabla las quebradas, ríos, afluentes, acequias y algunas fuentes de agua son parte de los corredores ecológicos biológicos de las parroquias o parques lineales que se debe proteger, por tanto, aquellas que se encuentran en los centros poblados urbanos y rurales deben tener sus servidumbres de paso.

Tabla 2 Franjas de Protección Mínima

CATEGORÍA	ORDEN de DRENAJE	ZPH (m)	MÍNIMA	ZPU MÍNIMA (m)	FP (m) por lado de rivera
Ríos de 4,1 a 8 m	1	≥60		20	≥ 80
Ríos de 2 a 4 m	2	40		10	50
Ríos de hasta 2 m	3	20		10	30
Quebradas	4	10		10	20m*
Servidumbre de paso	4.1	-		-	3 y 5m
Vertientes	5	40		10	De 50 m a 100m de diámetro a la redonda
Canales de riego primarios	6	3		3	6
Canales de riego secundarios.	7	2		2	4
Sistemas hidráulicos	8	3 veces del diámetro sistema		3	D*3+3
Lagunas	9	30		20	*100m desde su rivera.
Esteros	10	15		10	25
Acueductos	11	0,5		1	1,5

*Se regulará según pendiente, altura y tipo de suelo.

ZPHA MÍNIMA (m) = Zona de protección hídrica e hidráulica

MÍNIMA (m) = Zona de protección urbana

FP= Franjas de protección

Art 405.- Áreas de protección de quebradas. -

En el caso de quebradas cuyos taludes muestren inestabilidad o altura mayor a 3 metros, o que presenten áreas inundables, la municipalidad establecerá mayores retiros que brinde seguridad en los predios que colinden con estas quebradas por lo que se observaran las siguientes distancias y condiciones:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

En quebradas con pendientes menores a 10 grados, el área de protección será de 10 metros en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;

En quebradas con pendientes mayores a 10 y menores a 60 grados, el área de protección será de 12,00 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada;

En quebradas con pendientes mayores a 60 grados, el área de protección será de 15,00 m. en longitud horizontal, medidos desde el borde superior de quebrada.

El área de protección no se constituye en el retiro de construcción es el retiro para el cerramiento. En el caso de urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales estas franjas podrán constituirse obligatoriamente en vías, estacionamientos de visitas, áreas verdes recreativas adicionales, áreas de vegetación protectora; excepto cuando las condiciones físicas no lo permitan.

Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas áreas de protección, para realizar instalaciones y su mantenimiento.

En caso de que las quebradas se encuentren rellenas y se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de zonificación correspondiente a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones, las que deberán tener el informe de la delimitación por parte de SENAGUA.

No se podrá habilitar suelo en terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, se requerirá informe de la Dirección de Avalúos y Catastros sobre el estado de la propiedad del área rellena, escrituras e informe de las empresas de servicios públicos correspondientes.

No se podrá edificar sobre rellenos de quebradas ni sobre líneas de alcantarillado ni cerrar quebradas con edificaciones.

Las construcciones y/o los predios que colinden con terrenos conformados parcial o totalmente por rellenos de quebradas, podrán edificar únicamente en el suelo firme, previa presentación del informe de estabilidad de suelo firmado por un profesional responsable, el informe favorable de factibilidad y existencia del servicio por las empresas públicas, de la Dirección Municipal de gestión de riesgos y la Dirección de Gestión Ambiental.

CAPITULO II

DEL AGUA

Art. 406.- Todas las Formas de conservación y protección de fuentes de agua. -

Toda fuente de agua deberá ser protegida por su valor ecológico y paisajístico, sus márgenes tendrán una protección especial en la que no se podrán ocupar ni realizar actividades que afecten al ecosistema; señalado en el Art. 12 de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos Uso y Aprovechamiento del Agua cuando se refiere a la protección, recuperación y conservación de fuentes:

Art 407.- Constituyen formas de protección, recuperación y conservación de fuentes de agua. - Las servidumbres de uso público en zonas de protección hídrica y en zonas de restricción:

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- Naturales: Las que sin intervención humana hacen que un predio se beneficie del agua que atraviese o se encuentre en un predio; y,
- Forzosas: Todo predio está sujeto a servidumbre de acueducto y sus conexas, tales como captación, construcción de obras de represamiento, extracción, conducción, desagüe drenaje, camino de paso y vigilancia.

Para la aplicación de la normativa en las zonas urbanas y rural de expansión urbana se identificarán los predios que colindan con los recursos hídricos y se establecerá el margen de retiros para proteger el agua que circula por los cauces públicos y los ecosistemas asociados a la protección hídrica, por tanto, cualquier aprovechamiento a desarrollar a una distancia del cauce, estarán definidos en la propuesta de esta ordenanza; sin perjuicio de otras autorizaciones de la SENAGUA.

Art 408.- Áreas de protección de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y cuencas hidrográficas. -

1. Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos.
2. Las disposiciones de zonas de protección se extienden además a los corredores de Protección Ambiental y Ecológica, que se ubican alrededor de los humedales, lagos, lagunas, ríos, arroyos, quebradas, mantos freáticos, Ciénegas, manantiales superficiales; conforme a las especificaciones definidas en el PUOGS.

Las medidas de protección establecidas en el PUOGS disponen un tratamiento de mitigación de áreas de riesgos en riveras, ríos y quebradas, se restringe la construcción en las áreas de protección y servidumbres de paso, que deben respetar las distancias definidas para el mantenimiento de las fuentes de agua, ríos y quebradas.

En tanto emiten las disposiciones para el manejo de fuentes de agua en las CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES de las parroquias rurales del Cantón ATACAMES se considerará las siguientes estipulaciones prohibitivas:

- Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, pero por su toxicidad, concentración o cantidad degraden o contaminen las condiciones de esta agua.
- Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.
- Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá cumplirse con lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental de los recursos hídricos que debe tener la municipalidad, medidas que eviten la probabilidad de daño.
- Extraer aguas subterráneas, excepto cuando no exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental.
- Construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entregue las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

Art 409.- De aguas subterráneas.-

SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de efluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la Unidad Municipal competente para su criterio técnico y a la Dirección responsable del ambiente para su aprobación.

La habilitación del suelo en estas áreas deberá considerar las prohibiciones definidas para otras fuentes de agua.

CAPITULO III

DE LOS RIESGOS NATURALES Y ANTRÓPICOS

Art 410.- La planificación preventiva. - Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgo no mitigable".

Art 411.- El riesgo en la edificación. - El informe de regulación municipal incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo tanto natural como antrópicos. Sobre la base de esta información, sólo se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante Notario Público.

Art 412.- Construcciones sismo resistentes.

1. Las construcciones garantizarán estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.
2. Los proyectos estructurales se sujetarán a las reglas y normas de Arquitectura y observarán adicionalmente las normas básicas y recomendaciones correspondientes del Código Ecuatoriano de la Construcción NEC 2015, o el cuerpo normativo que lo sustituyere, así como otras especificaciones técnicas elaboradas por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).
3. En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:
 - a) Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural; y,
 - b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.
 - c) Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
 - d) Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.

Art 413.- Normas de protección contra incendios. -

1. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, se sujetarán al POT y a las normas de Arquitectura y Urbanismo de esta ordenanza y, deberán observar adicionalmente las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios.
2. Las construcciones en áreas patrimoniales deberán adecuarse a las Normas Especiales de Protección contra Incendios en todo cuanto técnicamente sea factible de acuerdo a su tipología y uso, justificación que deberá ser motivada en informe técnico por parte del Cuerpo de Bomberos.
3. Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

Art 414.- Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas, acceso universal). -

1. La accesibilidad al medio físico es un bien público consagrado en términos de derecho ciudadano, a través del cual, toda persona, sin importar su edad, género, etnia, condición física, psíquica y/o sensorial, tiene derecho a interactuar socialmente y a desarrollar sus aptitudes y potencialidades en las diversas esferas de la actividad cotidiana y hacer uso y disfrutar autónomamente de todos los servicios que proporciona la comunidad.
2. Se entiende también por accesibilidad a la característica del urbanismo, la edificación, el transporte y los sistemas de comunicación sensorial, que permiten a cualquier persona su libre utilización, con independencia de su condición física, psíquica o sensorial.
3. Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán sujetarse a las normas de Arquitectura y observar las Normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN y la NEC 2015, accesibilidad universal.

Art 415.- Del Patrimonio Cultural. - Bienes y áreas patrimoniales. - Los bienes y áreas patrimoniales, los sitios arqueológicos y su entorno natural y paisajístico ubicados en las CENTROS POBLADOS URBANOS Y RURALES de las parroquias rurales del Cantón ATACAMES serán sujetos de investigación, planificación, protección y gestión de conformidad con lo estipulado en la normativa vigente.

Art 416.- Disposiciones Transitorias. -



SECRETARIA GENERAL GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Primera. - El PUOGS de Ordenamiento Físico Territorial del cantón ATACAMES, constituye un instrumento de planificación al que se articularán y tomarán como referente todos los instrumentos de planificación complementarios.

Segunda. - En tanto se define el sistema administrativo que regule las Infracciones y Sanciones", dentro del Régimen Administrativo del Ejercicio de las Potestades Sancionadoras del Municipio de ATACAMES, las infracciones y sanciones en materia de habilitación y edificación, se sujetará al siguiente régimen:

A.- Clasificación de las infracciones. - Las infracciones por incumplimiento de las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, se clasifican en muy graves, graves y leves.

B.- Responsabilidad. -

1. Son responsables de las infracciones administrativas y destinatarios de las sanciones correspondientes, las personas naturales y jurídicas que hayan participado en la comisión del hecho constitutivo de infracción.

2. Si existe más de un sujeto responsable de la infracción o si esta es consecuencia de la acumulación de actividades cumplidas por personas diferentes, las sanciones que se deriven son independientes unas de otras.

3. Cuando el incumplimiento de las obligaciones previstas en el ordenamiento jurídico municipal corresponda a varias personas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan; y, de las sanciones que se impongan.

C.- Principios de proporcionalidad. - En la imposición de sanciones se deberá guardar la debida adecuación entre la gravedad del hecho constitutivo de la infracción y la sanción aplicada, considérense especialmente los siguientes criterios para la gradación de la sanción aplicada:

- a) La trascendencia social y el perjuicio causado por la infracción cometida;
- b) El grado de intencionalidad;
- c) La reiteración o reincidencia en la comisión de las infracciones; y,
- d) La cuantía del eventual beneficio obtenido.

D.- Infracciones y sanciones administrativas en materia de habilitación de suelo. -

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Los que urbanicen, subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, encontrándose el uso del suelo donde se hizo la habilitación ilegal en áreas de protección ecológica y zonas de riesgo. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal en protección ecológica o áreas de riesgo);

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

- b) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal y tampoco han respetado la zonificación establecida en los instrumentos locales. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización metropolitana que no cumplan con zonificación);
- c) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, que se hayan desarrollado en suelo rural de expansión urbana. (Urbanizaciones o subdivisiones sin autorización municipal realizadas en suelo rural de expansión urbana); y,
- d) Los promotores o propietarios que publiciten o promocionen de cualquier forma y por cualquier medio, la venta ilegal de lotes o parcelas, haya o no realizado obras físicas, sin contar con las debidas autorizaciones municipales. (Urbanizaciones, subdivisiones o reestructuraciones parcelarias que se publicitan sin contar con las debidas autorizaciones).

2. Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Los que urbanicen o subdividan lotes que no cuenten con la respectiva autorización municipal, pero se han desarrollado en suelo urbano y han cumplido con la zonificación asignada al sector. (Urbanizaciones o subdivisiones en suelo urbano que no cuentan con la respectiva autorización municipal, pero cumplen zonificación); y,
- b) Los que urbanicen o subdividan parcelas que cuentan con autorización municipal, cuyas obras se estén ejecutando sin cumplir con la normativa vigente. (Urbanizaciones o subdivisiones que cuentan con autorización municipal cuyas obras se ejecutan sin cumplir la normativa local).

3. Constituyen infracciones administrativas leves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:

Los que urbanicen o subdividan parcelas con la debida autorización, pero incurriendo en retardos injustificados en el cumplimiento de los plazos establecidos en los cronogramas. (Urbanizaciones o subdivisiones que cuentan con autorización, pero no han cumplido con los plazos del cronograma).

4. En los casos de infracciones calificadas como muy graves y que constan en el numeral 1 de este literal, serán sancionadas con la aplicación de una multa de hasta cinco veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la Dirección de Catastro Municipal; el funcionario competente de la Unidad de Control ordenará inmediatamente además y en caso de corresponder, como medida cautelar, la clausura de las obras.

5. En los casos de infracciones calificadas como graves y que constan en el numeral 2 de este artículo, los infractores serán notificados con la aplicación de medidas cautelares y el funcionario competente de la Unidad de Control dispondrá se obtengan las respectivas autorizaciones en un plazo máximo de 60 días; en caso de incumplimiento del plazo antes señalado, serán sancionados con multa de hasta dos veces el valor del terreno, según el avalúo efectuado por la unidad de catastro municipal.

6. En los casos de infracciones calificadas como leves y que constan en el numeral 3 de este literal, serán sancionadas con la aplicación de una multa equivalente al valor de las obras no ejecutadas hasta llegar al cien por ciento (100%) del valor del fondo de garantía.

E.- Infracciones y Sanciones Administrativas en materia de Edificación. -



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

1. Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

- a) Quienes construyan, amplíen o modifiquen edificaciones sin contar con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción. (Construcciones sin aprobación de planos arquitectónicos ni permiso de construcción); y,
- b) Quienes construyan o amplíen edificaciones que cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos, pero no cuentan con el respectivo permiso de construcción. (Construcciones con acta de aprobación de planos arquitectónicos que no cuentan con licencia de construcción, cumplan o no cumplan las normas vigentes).

2. Constituyen infracciones administrativas graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:

Quienes cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, en los siguientes casos: (Construcciones que cuentan con aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción, pero han incumplido con las normas vigentes):

- a) Si el informe de control establece que la obra del proyecto estructural aprobado compromete la seguridad estructural de la edificación;
- b) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de las áreas de protección de quebradas o ríos;
- c) Si el informe de control establece que la construcción supera la máxima altura permitida en metros o en pisos;
- d) Si el informe de control establece el incumplimiento de la altura mínima de local medida desde el piso terminado hasta el cielo raso terminado, y la altura de entrepiso máxima determinada para usos residenciales señaladas en las reglas técnicas correspondientes;
- e) Si el informe de control establece la inobservancia de las áreas mínimas comunales;
- f) Si el informe de control establece el incumplimiento del número de estacionamientos;
- g) Si el informe de control establece el incumplimiento en las dimensiones mínimas de estacionamientos;
- h) Si el informe de control establece el incumplimiento en la construcción o instalación de uno o más ascensores;
- i) Cuando se ha continuado con las obras a pesar de la existencia de medidas cautelares;
- j) Si el informe de control establece el incumplimiento de condiciones técnicas y de seguridad en las excavaciones, que ocasionen inestabilidad en los predios o estructuras colindantes; y,
- k) La falta de notificación del propietario del inicio de las obras y el avance de cada etapa constructiva para la ejecución de los controles respectivos.

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

3. Constituyen infracciones administrativas leves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas:

Quienes cuentan con la aprobación de planos arquitectónicos y el respectivo permiso de construcción, pero infrinjan la normativa técnica local vigente, en los siguientes casos: (Construcciones que cuentan con aprobación de planos arquitectónicos y permiso de construcción, pero han incumplido con las normas vigentes):

- a) Si el informe de control establece que existe alteración entre la topografía declarada en planos y el nivel natural del terreno;
- b) Si el informe de control establece la ocupación ilegal total o parcial de los retiros;
- c) Si el informe de control establece que la construcción incumple con las áreas mínimas de ambientes o locales construidos;
- d) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en circulaciones horizontales de uso público, incluyendo dimensiones de escaleras;
- e) Si el informe de control establece el incumplimiento de las dimensiones mínimas en puertas y accesos, incluido el acceso vehicular; y,
- f) Si el informe de control establece que las construcciones incumplen con las dimensiones mínimas en pozos de luz.

4. En los casos de infracciones calificadas como muy graves y que constan en el numeral 1 de este literal, serán sancionadas con la aplicación de una multa de hasta el cien por ciento del fondo de garantía que se debió otorgar a favor de la administración municipal. Además, el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras por 30 días; si en este término, no se presentare el respectivo permiso de construcción, se ordenará la demolición.

5. En los casos de infracciones calificadas como graves y que constan en el numeral 2 de este artículo, los infractores serán sancionados en la forma siguiente:

- a) En el caso del literal a), el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá la realización de las obras de mitigación, las que deberán realizarse en un plazo máximo de 60 días. En caso de incumplimiento, el infractor pagará una multa que podrá ser de hasta el 90% del fondo de garantía y se ordenará la demolición de lo construido ilegalmente.
- b) En el caso de los literales b) y c), con la aplicación de una multa de hasta el 50% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente, la que deberá iniciarse por parte del infractor en un plazo máximo de tres días a partir de la notificación del funcionario competente de la unidad de Control; vencido este término y si no se ha realizado lo dispuesto, la administración municipal ejecutará la orden y trasladará los gastos al infractor.
- c) En el caso del literal d), con la aplicación de una multa de hasta el 90% del fondo de garantía y en los casos de escaleras, la demolición de lo construido.
- d) En el caso del literal e), el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la restitución de las áreas respectivas; en caso de incumplimiento



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 90% del valor de la garantía de áreas comunales.

e) En el caso del literal f), con la aplicación de una multa de hasta el 20% del fondo de garantía por cada estacionamiento faltante, en ningún caso la multa superará el 100% del fondo. El funcionario competente de la unidad de Control además ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta el cumplimiento de lo estipulado en la normativa.

f) En el caso del literal g), el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y concederá el plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 90% del fondo, sin que la sanción lo exonere de la obligación de la remediación inmediata.

g) En el caso del literal h), el funcionario competente de la unidad de Control concederá un plazo de 30 días para la remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 90% del fondo de garantía, y no se podrá otorgar el permiso de habitabilidad.

h) En el caso del literal i), con la aplicación de una multa de hasta el 100% del valor del fondo de garantía y la demolición de lo construido.

i) En el caso del literal j), el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras, y dispondrá al propietario que los daños sean remediados en un plazo máximo de 30 días; en caso de incumplimiento, la obra será suspendida indefinidamente y el infractor será sancionado con una multa que podrá ser de hasta el 20% del fondo de garantía; además la administración municipal podrá remediar las irregularidades trasladando los gastos al infractor.

j) En el caso del literal k), con la aplicación de una multa de hasta 25% de valor del fondo de garantía, por cada omisión y un máximo del 100%.

k) En el caso de los literales a) y j), cuando el incumplimiento de las condiciones o reglas técnicas ocasionen un riesgo inminente o daño para las personas, bienes o ambiente, la sanción principal consistirá en la cancelación definitiva de las licencias, permisos o autorizaciones administrativas otorgadas para el ejercicio de la actuación.

6. En los casos de infracciones calificadas como leves y que constan en el numeral 3 de este artículo, los infractores serán sancionados en la forma siguiente:

a) En el caso del literal a), el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos rectificadas, acta y licencia corregidas, en un plazo no mayor a 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con el pago de multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantía.

b) En el caso del literal b), con la aplicación de una multa de hasta el 20% del fondo de garantía y la demolición de lo construido ilegalmente.

c) En el caso del literal c), con la aplicación de una multa de hasta el 5% del fondo de garantía por cada ambiente o local.

d) En el caso del literal d), el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de las obras y, dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo

**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

máximo de 30 días; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 10% del fondo de garantía por las construcciones ilegales en cada piso y la demolición de lo construido ilegalmente. En ningún caso la multa superará el 100% del fondo.

e) En el caso del literal e), el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y dispondrá que las obras de rectificación se realicen en un plazo máximo de 30 días, vencido el cual y en caso de incumplimiento, sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 5% del fondo de garantía por cada acceso y la demolición de lo construido ilegalmente. En ningún caso la multa superará el 100% del fondo.

f) En el caso del literal f), el funcionario competente de la unidad de Control ordenará como medida cautelar la suspensión de la obra y concederá un plazo de treinta días para las obras de remediación; en caso de incumplimiento se sancionará al infractor con una multa que podrá ser de hasta el 30% del fondo de garantía por cada piso, con un máximo del 100%.

F.- De otras Infracciones y Sanciones Administrativas en materia de Habilitación y Edificación. -

Primera. - Constituyen infracciones administrativas muy graves, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas, las siguientes:

a) El propietario y los arrendatarios que destinen un predio o una edificación a actividades prohibidas, o que se encuentren permitidas con requerimientos específicos y no han cumplido con estos. (Inmueble destinado a actividades prohibidas);

b) Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, o puedan causar perjuicios a bienes de terceros. (Falta de medidas de seguridad);

c) Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección para el control municipal. (Obstaculización a las inspecciones de control municipal);

d) Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, o que incumplan las condiciones técnicas establecidas. (Ocupación de espacios públicos);

e) Los que no hubieren obtenido la licencia de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado por la licencia. (Falta de Licencia de trabajos varios);

f) El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc. (Daño a bienes de uso público); y,

g) El propietario y los arrendatarios que no cuenten con alguna de las autorizaciones previstas en las legislaciones nacionales y locales vigentes necesarias para el funcionamiento de una determinada actividad económica. (Falta de permisos para el ejercicio de actividades económicas). Los propietarios que usen sus bienes inmuebles para fines de alojamiento turístico deberán declarar al municipio la patente respectiva como actividad económica turística, para lo cual deberán informar si es arrendamiento es temporal o permanente, por días o por meses, así como también el número de personas que ocupan el inmueble en temporadas altas y bajas.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Segunda. - En los casos de las infracciones previstas en el numeral anterior, aquellas serán sancionadas con la aplicación de una multa del 12,50% hasta el 125% de la remuneración básica unificada. El funcionario competente de la unidad de Control podrá, en caso de que corresponda, ordenar la suspensión o demolición de obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad y se remedien los daños ocasionados, en un plazo máximo de quince días laborables contados a partir de la notificación.

Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Administración Zonal los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento.

Tercera. - A petición del interesado o por iniciativa municipal se regularizarán las construcciones que no cuenten con aprobación de planos o permiso de construcción y cuyas edificaciones no afecten derechos de terceros o al espacio público. El plazo de regularización será de 2 años y se someterá al procedimiento simplificado.

La regularización supone el reconocimiento de la construcción y la responsabilidad del propietario sobre las características de seguridad de la construcción y la veracidad de la información entregada, sin perjuicio de las inspecciones que con posterioridad la administración pudiera realizar.

El proceso de regularización se sujetará a la Resolución Administrativa correspondiente.

Cuarta.- Mientras se expide la Ordenanza Municipal que establece el régimen de regularización de asentamientos humanos de hecho y consolidados en el Cantón ATACAMES y para los efectos previstos en la disposición transitoria octava de la Ley Orgánica de Organización Territorial Uso y Gestión del suelo, en concordancia con los artículos 32, 75 y 76 en concordancia con el artículo 596 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se entenderá por "Asentamientos Humanos de Hecho" Asentamiento de hecho, aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación del territorio que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal o metropolitano establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto de la tenencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructuras y servicios básicos. Para que estos asentamientos humanos de hecho se consideren consolidados deberán contar con una estructura urbana, como mínimo, vías existentes en terreno y los lotes ocupados con construcciones habitadas, en una proporción tal, que, a juicio del órgano competente municipal, se pueda establecer su consolidación.

Quinta. - Los Usos de Suelo y su compatibilidad serán determinados una vez que se cuente con la homologación de las actividades del Clasificador Internacional Industrial Único (CIU) o el establecido por el SRI, el INEN, INEC y las que se describen en el PUGS.

Sexta. - La administración Municipal en el plazo de 180 días, luego de la promulgación de la presente ordenanza levantará la información necesaria para definir los beneficiarios, áreas y pertinencia de legalización de los asentamientos de hecho; para tal efecto las direcciones de Catastro, Planificación y Procuraduría Síndica trabajarán coordinadamente.

Séptima. - Los derechos de los propietarios de los predios que cuenten con aprobación de planos o con el correspondiente permiso de construcción o autorización de propiedad horizontal, vigentes y obtenidos bajo el imperio de una norma anterior, no la perderán por la expedición de una norma posterior, cuando esta disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.



**SECRETARIA GENERAL
GADMA**

ORD. 2019-09-05 # 83

Octava. - Para el manejo y administración de las áreas patrimoniales el Municipio del Cantón ATACAMES, en el plazo de 180 días luego de la promulgación de la presente ordenanza, creará la Unidad Coordinadora de áreas Patrimoniales dentro de la Dirección de Planificación.

Novena. - El GAD Municipal del Cantón ATACAMES luego de la promulgación de la presente Ordenanza, para garantizar la implementación del POT y el manejo puntual de las áreas patrimoniales, en el plazo de 180 días diseñará un Plan de Manejo de las Áreas Patrimoniales y creará la Unidad Coordinadora de Manejo para las áreas patrimoniales.

Décima. - El GAD Municipal del Cantón ATACAMES luego de la promulgación de la presente Ordenanza, para garantizar la implementación del POT y regular los espacios de uso del suelo, en el plazo de 180 días diseñará el respectivo Plan Maestro Vial del Cantón ATACAMES.

Art 417.- Disposiciones derogatorias. -

Primera. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza Municipal, quedarán automáticamente derogadas los contenidos normativos de las siguientes Ordenanzas Municipales sus reformas y demás normativa que se le contraponga, entre estas:

- b. La Ordenanza para la regulación y aprobación de parcelaciones, lotizaciones y urbanizaciones de predios que se encuentran dentro del sector urbano y rural del cantón Atacames del 2014-12-30-11-19
- b) La Ordenanza Municipal de Propiedad Horizontal
- c) La Ordenanza Municipal de Construcciones
- d) La Ordenanza que regula la ocupación del suelo de la faja del margen costero de las parroquias Tonsupa – Santa Rosa de Atacames – Súa, Tonchigüe -Same, y la Unión-del cantón Atacames.

Frente a la existencia de una o más disposiciones contradictorias entre sí, prevalecerá aquella que privilegia el interés social o colectivo antes que el individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Art 418.- Disposición transitoria.- En el plazo de ciento ochenta días (180) a partir de la aprobación de la presente Ordenanza todas las Propiedades Horizontales, que estén aprobadas y requieren de modificaciones por defectos en el cuadro de alícuotas se dará de baja para proceder a la corrección pertinente, procedimiento que está bajo la responsabilidad del Sistema de Avalúos y Catastros con autorización de la Dirección Financiera, solicitadas por la Dirección de Planificación a la Dirección de Obras Públicas. Se deberá dejar registro de los cambios efectuados en los archivos magnéticos, impresos y en el SIACAT.

Art 419.- Disposición transitoria. - La legalización de las construcciones tendrá una vigencia de un tiempo de gracia de un año, a partir de la aprobación de la presente ordenanza por parte del Concejo Municipal.



SECRETARIA GENERAL
GADMA

ORD. 2019-09-05 # 83

Art 420.- Disposiciones finales. -

Primera. - Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongán.

Segunda. - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación.

Dado en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal de Atacames a los 9 días del mes de mayo de dos mil diecinueve.

Lcdo, Byron Aparicio Chiriboga
ALCALDE



Abg. Mónica González Cervantes
SECRETARIA GENERAL



TRAMITE DE DISCUSION Y APROBACION
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL

Atacames, a los 9 días del mes de mayo del 2019.- La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, certifica que la "ORDENANZA QUE REGULA EL SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ATACAMES", fue discutida en primer debate en Sesión ordinaria del 17 de febrero de 2017, y en segundo debate en Sesión Ordinaria del 9 de mayo del 2019. LO CERTIFICO. -

Abg. Mónica González Cervantes
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES



PROCESO DE SANCION

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ATACAMES. - Atacames 10 de mayo del 2019.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la "ORDENANZA QUE REGULA EL SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ATACAMES", para la sanción respectiva.

Abg. Mónica González Cervantes
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO



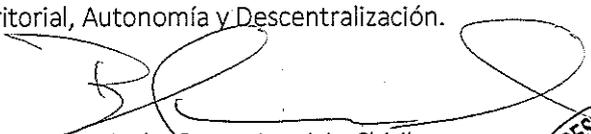
Dirección: Avenida Principal Atacames Sector Cocobamba
e-mail: secretariageneralnua@hotmail.com
Teléfono 27821871
Atacames- Prov. Esmeraldas
ECUADOR

**SECRETARIA GENERAL
GADMA
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES**

ORD. 2019-09-05 # 83

SANCIÓN

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES. - Atacames 10 de mayo del 2019.- De conformidad con lo dispuesto en los literales c), i), del Art 54, inciso 3) del Art 322, y Art 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización - COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONÓ**, la "ORDENANZA QUE REGULA EL SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ATACAMES", Además, dispongo la promulgación y publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.


Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga
ALCALDE

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES



Proveyó y firmó el señor Lcdo. Byron Aparicio Chiriboga Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Atacames, la "ORDENANZA QUE REGULA EL SUELO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN ATACAMES". Atacames 10 de mayo de 2019.

LO CERTIFICO. -


Abg. Mónica González Cervantes
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ATACAMES

