

REGISTRO OFICIAL

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 574

**Quito, jueves 28 de
abril de 2016**



TECNOLOGÍA AL SERVICIO DEL DERECHO

LEY DE PROPIEDAD INTELECTUAL

Art. 10.- El derecho de autor protege también la forma de expresión mediante la cual las ideas del autor son descritas, explicadas, ilustradas o incorporadas a las obras.

No son objeto de protección:

a) Las ideas contenidas en las obras, los procedimientos, métodos de operación o conceptos matemáticos en sí, los sistemas o el contenido ideológico o técnico de las obras científicas, ni su aprovechamiento industrial o comercial; y,

b) Las disposiciones legales y reglamentarias, las resoluciones judiciales y los actos, acuerdos, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, así como sus traducciones oficiales.

"REGISTRO OFICIAL ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR" es marca registrada de la Corte Constitucional de la República del Ecuador.



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL
CANTÓN JARAMIJÓ**

**ORDENANZA DE
ARQUITECTURA Y
URBANISMO ACORDE AL
PLAN DE DESARROLLO
Y ORDENAMIENTO
TERRITORIAL**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN JARAMIJÓ**

Considerando:

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Capítulo Séptimo, de la Administración Pública, Sección Primera, del Sector Público Art. 225, literal 2.- comprenden las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Título V Organización Territorial del Estado, Capítulo I Principios Generales, Art. 238, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los concejos regionales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 239, contempla que el régimen de los gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 240, establece que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 241, determina que la planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, la Constitución de la República del Ecuador en el Art. 264, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural. 2. Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón;

Que, el COOTAD, en el Art. 7, de la Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables

dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley.

Que, el COOTAD, en el Art. 54, en sus literales a) c) y e) establece como Funciones del GAD municipal las siguientes: a) Promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales, en el marco de sus competencias constitucionales y legales; ...c) Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales;...e) Elaborar y ejecutar el plan cantonal de desarrollo, el de ordenamiento territorial y las políticas públicas en el ámbito de sus competencias y en su circunscripción territorial, de manera coordinada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial; y realizaren en forma permanente, el seguimiento y rendición de cuentas sobre el cumplimiento de las metas establecidas;

Que, el COOTAD, en el Art. 55, competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal, literales a) b) y e), establece: a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; ... e) Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

Que, el COOTAD en el Art. 57, respecto a las atribuciones del Concejo Municipal, en los literales a), e), l), w), x), y, z), señala, que al Concejo le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; ...e) Aprobar el plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del consejo cantonal de planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;... l) Conocer las declaraciones de utilidad pública o de interés social de los bienes materia de expropiación, resueltos por el alcalde, conforme la ley;...w) Expedir la ordenanza de construcciones que comprenda las especificaciones y normas técnicas y legales por las cuales deban regirse en el cantón la construcción, reparación, transformación y demolición de edificios y de sus instalaciones;...x) Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del Cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra; ...z) Regular mediante ordenanza la delimitación de los barrios y parroquias urbanas tomando en cuenta la

configuración territorial, identidad, historia, necesidades urbanísticas y administrativas y la aplicación del principio de equidad Interbarrial;

Que, el Art. 60 del COOTAD, establece como atribuciones del Alcalde o Alcaldesa de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, entre otras: ...d) Presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de competencias del gobierno autónomo descentralizado municipal;

Que, el COOTAD, en el Capítulo II, La Planificación del Desarrollo y del Ordenamiento Territorial Artículo 295.- Planificación del desarrollo.- Señala que los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales. Los planes de desarrollo deberán contener al menos los siguientes elementos: a) Un diagnóstico que permita conocer las capacidades, oportunidades y potencialidades de desarrollo, y las necesidades que se requiere satisfacer de las personas y comunidades; b) La definición de políticas generales y particulares que determinen con claridad objetivos de largo y mediano plazo; c) Establecimiento de lineamientos estratégicos como guías de acción para lograr los objetivos; y, d) Programas y proyectos con metas concretas y mecanismos que faciliten la evaluación, el control social y la rendición de cuentas. Para la formulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial los gobiernos autónomos descentralizados deberán cumplir con un proceso que aplique los mecanismos participativos establecidos en la Constitución, la ley y este Código. Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial deberán ser aprobados por los órganos legislativos de cada gobierno autónomo descentralizado por mayoría absoluta. La reforma de estos planes se realizará observando el mismo procedimiento que para su aprobación.

Que, el COOTAD, en el Art. 296, sobre el Ordenamiento Territorial, señala que, el mismo comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los GADS que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones. La planificación del ordenamiento territorial regional, provincial y parroquial se inscribirá y deberá estar articulada a la planificación del ordenamiento territorial cantonal y distrital;

Que, el COOTAD, en el Art. 297 en relación con los Objetivos del Ordenamiento Territorial, determina que el ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con

dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos: definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos; diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar actuaciones integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio; y, definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos;

Que, el COOTAD, en el Art. 298, Directrices de planificación, señala que las directrices e instrumentos de planificación complementarios que orienten la formulación de estos planes, así como el seguimiento y la evaluación de su cumplimiento por cada uno de los GADS, serán dictados a través de normas de sus respectivos órganos legislativos, y se ajustarán a las normas contempladas en la ley que regule el sistema nacional descentralizado de planificación participativa y el COOTAD;

Que, el COOTAD, en el Art. 299, Obligación de Coordinación, establece que el gobierno central y los GADS están obligados a coordinar la elaboración, los contenidos y la ejecución del Plan Nacional de Desarrollo y los planes de los distintos niveles territoriales, como partes del sistema nacional descentralizado de planificación participativa. La ley y la normativa que adopte cada órgano legislativo de los GADS establecerán las disposiciones que garanticen la coordinación interinstitucional de los planes de desarrollo;

Que, el COOTAD, Título IX, Disposiciones Especiales de los Gobiernos Metropolitanos y Municipales, Capítulo I, Ordenamiento Territorial Metropolitano y Municipal, Sección 1a.- Planes de Ordenamiento Territorial, Art. 466, atribuciones en el Ordenamiento Territorial, dispone que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los GADS. El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del Cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. Deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos en desastres; y con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras. El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley;

Que, el COOTAD, en el Art. 467.- Ejecución de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial.- determina que los planes de desarrollo y de ordenamiento se expedirán mediante ordenanzas y entrarán en vigencia una vez publicados; podrán ser actualizados periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión. Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes operativos anuales, programas, proyectos, instrumentos presupuestarios y demás herramientas de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado. Con el objeto de evaluar los logros y avances del Plan Nacional de Desarrollo y optimizar las intervenciones públicas en el territorio, los gobiernos autónomos descentralizados informarán semestralmente, a la Secretaría Técnica del Sistema Nacional el avance o logro de las metas establecidas.

Disposiciones Transitorias.- VIGÉSIMO TERCERA.- Adjudicación gratuita de territorios y tierras ancestrales.- Señala que el proceso de legalización de los títulos de dominio colectivo sobre tierras comunitarias y ancestrales se adjuntarán, como documentos habilitantes, los mapas georeferenciados de linderación, los nombramientos de las autoridades y el acta de acuerdo de las autoridades de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas titulares de dominio, la misma que se protocolizará y se inscribirá en el registro correspondiente. Los costos que demande este proceso serán cubiertos por el Estado.

DETERMINA

Que, con el marco jurídico actual se hace necesario proponer un nuevo proyecto de Ordenanza que reglamente el uso y ocupación de suelo, que establezca las normas de urbanismo y arquitectura, dado el crecimiento y desarrollo del Cantón Jaramijó en todo su territorio proyectándose en los próximos años con obras que serán impulsadas por el desarrollo, implantación y operación de importantes proyectos de impacto local, regional y nacional.

Que, con el marco jurídico actual se hace necesario proponer un nuevo proyecto de Ordenanza que establezca las normas de urbanismo, arquitectura y construcción que reglamente el uso y ocupación de suelo, de acuerdo a las normativas en vigencia dado el crecimiento y desarrollo del Cantón Jaramijó en todo su territorio proyectándose en los próximos años nuestra ciudad impulsando su desarrollo, con la implantación y operación de importantes proyectos de impacto local, regional y nacional.

Que, luego de las revisiones realizadas por la Dirección de Planeamiento Urbano; considerando de vital importancia para un adecuado desarrollo y control en todo el cantón, en cumplimiento con lo que dispone el COOTAD, en materia de planificación; y, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, literales a) y x).

Expide:

LA ORDENANZA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ACORDE AL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN JARAMIJÓ

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Sección 1ra.

OBJETO, ÁMBITO Y SUJECCIÓN

Art. 1.- OBJETO.- La presente Ordenanza propende al mejoramiento de las condiciones de hábitat, definiendo las normas mínimas de diseño y construcción que garanticen niveles normales de funcionalidad, seguridad, estabilidad e higiene en los espacios urbanos y edificaciones, además que permitan prevenir y controlar la contaminación y el deterioro del medio ambiente.

Contempla y determina con carácter normativo el uso, la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de los coeficientes y forma de ocupación, el volumen y altura de la edificación, las características de áreas y frentes mínimos para la habilitación del suelo; la categorización, dimensionamiento del sistema vial y la definición de áreas patrimoniales.

La conservación, consolidación y mejora de los inmuebles declarados de interés cultural se realizará según lo dispuesto en la Ley de Patrimonio Cultural del Ecuador y su Reglamento, en las disposiciones y normas que versen sobre la materia y las de la presente Ordenanza y aquellas especiales que para el efecto dicten los organismos pertinentes.

Art. 2.- ÁMBITO.- Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán dentro del límite urbano del Cantón Jaramijó, conforme el plano existente y se constituye en el Reglamento Urbano de Jaramijó (RUJ), teniendo como finalidad procurar una planificación urbana organizada del territorio así como una racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa, y sobre las construcciones o edificaciones, el estado, destino y condiciones de ellas.

Art. 3.- SUJECCIÓN.- Toda persona natural o jurídica, pública o privada, nacional o extranjera, se sujetará a lo dispuesto en esta normativa, a las establecidas por el INEN que son referidas en este instrumento, así como a todas las disposiciones legales de acuerdo a la materia de aplicación. Corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jaramijó (GADMC-Jaramijó), a través de sus Direcciones Municipales, Departamentos, Empresas y dependencias en general, hacer cumplir lo dispuesto en estas normas. La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano del GADMC-Jaramijó se encargará de absolver las consultas sobre las normas constantes en este documento.

Sección 2da.

VIGENCIA Y MODIFICACIONES

Art. 4.- VIGENCIA.- Todas las disposiciones de esta Ordenanza entrarán en vigencia a partir de la fecha de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro

Oficial y no tendrán carácter retroactivo. La Ordenanza será revisada y actualizada a través de la formulación de planes parciales y planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados mediante Ordenanza, por el Concejo Municipal de Jaramijó, tal como se indica en el COOTAD.

Art. 5.- MODIFICACIONES.- Periódicamente, cada dos años, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano evaluará la idoneidad de las presentes normas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo urbano, y enviará un informe al Ejecutivo del GADMC-Jaramijó, quien lo propondrá al Concejo; previa las modificaciones necesarias, respaldadas en los estudios técnicos que evidencien variaciones en relación con la estructura urbana, la administración del territorio y la clasificación del suelo causada por la selección de un nuevo plan de desarrollo urbano o de planes sectoriales distintos, o por la aparición de circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre la ordenación del suelo.

Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de revisión serán enviados a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano para su análisis; como insumos para las revisiones, y se pondrá a consideración del Concejo Municipal para su aprobación, cumpliendo lo establecido para el efecto en el COOTAD.

Art. 6.- INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN.- La interpretación y aplicación de las disposiciones en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal de Jaramijó, para lo cual contará con la documentación original y los informes de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano y de la Procuraduría Síndica Municipal.

Art. 7.- FACULTADES DEL CONCEJO MUNICIPAL.- El Concejo Municipal de Jaramijó, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, según su competencia, podrá conocer y resolver sobre propuestas diferentes a las especificadas en esta Ordenanza, en los siguientes casos:

- a. Cuando se trate de obras de equipamiento urbano en las áreas de salud, educación y bienestar social;
- b. Cuando se presenten proyectos de interés y beneficio ciudadano a ser ejecutados en zonas de uso de suelo diferentes a los establecidos en la presente Ordenanza;
- c. Cuando luego de un estudio técnico debidamente justificado y realizado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano se proponga la ocupación de los retiros frontales en zonas o sectores definidos de la ciudad.

Art. 8.- ENCARGADOS DE LA EJECUCIÓN.- El GADMC-JARAMIJÓ a través de las Direcciones, Departamentos, y demás dependencias, se encargará de aplicar las normas de esta Ordenanza.

Sección 3ra.

TERMINOLOGÍA

Art. 9.- DEFINICIONES.- Para la correcta interpretación y aplicación de esta normativa se observarán las siguientes definiciones:

- **ACERA:** Parte lateral de la vía pública comprendida entre el lindero de un predio y la calzada, destinada al tránsito exclusivo de peatones.
- **ACCESIBILIDAD:** Es la condición que permite en cualquier espacio, interior o exterior, el fácil desplazamiento de la población en general y el uso en forma segura, confiable y eficiente de los servicios instalados en sus ambientes.
- **ADOSAMIENTO:** Edificaciones contiguas en lotes colindantes acordes con normas establecidas.
- **ADOSAMIENTO DE MUTUO ACUERDO:** Adosamiento mediante acuerdo protocolizado entre propietarios de lotes colindantes.
- **AFECCIÓN URBANA:** Acción por la cual se destina un terreno o parte de él para obras públicas o de interés social.
- **ALCANTARILLA:** Tubo, cuneta, canal o cualquier otro elemento, de carácter público, para evacuar aguas servidas, lluvias o subterráneas.
- **ALERO:** Parte inferior del tejado que sobresale en forma perpendicular a la fachada.
- **ALÍCUOTA:** Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo, de conformidad con la Ley de Propiedad Horizontal.
- **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. Este se medirá desde la mitad del frente del lote. En los predios con desniveles, la altura de edificación, en cualquier sentido, no podrá contener un número mayor de pisos a la altura máxima establecida en la zonificación.
- **ANCHO DE VÍA:** Es la distancia horizontal del espacio de uso público destinado a la movilidad peatonal o vehicular. Comprende la calzada y las aceras.
- **ÁREA BRUTA URBANIZABLE:** Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

- **ÁREA TOTAL.-** Es la superficie total de un predio individualizado con linderación y mensuras precisas, que va a ser sometido a fraccionamiento.
- **ÁREA ÚTIL.-** Es la diferencia entre el área total de un predio y el área afectada del mismo.
- **ÁREAS AFECTADAS.-** Se considera como áreas afectadas aquella que son ocupadas y destinadas a los proyectos municipales de vialidad y equipamiento; los derechos de vías estipulados en la Ley de Caminos para el sistema nacional de autopistas y líneas férreas; las franjas de protección de líneas de transmisión eléctrica, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tubería de alcantarillado, considerados como redes principales; las franjas de protección natural de quebradas, aun cuando éstas hayan sido rellenadas; los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas; los terrenos inestables por fallas geológicas activas, localizadas y determinadas en el Plano de Zonas de Riesgo del Cantón Jaramijó.
- **ÁREA VERDE.-** Es el área destinada al uso de actividades de recreación en espacios abiertos, libres o arborizados, o jardines ornamentales de carácter comunitario.
- **ÁREA DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.-** Es el área destinada a la implantación de los siguientes servicios:
 - ✓ Centros educativos.
 - ✓ Locales de asistencia social o de salud, a nivel barrial o vecinal (subcentros, consultorios o puestos de salud).
 - ✓ Locales de equipamiento socio-cultural (bibliotecas, museos, auditorios, casas comunales y similares).
 - ✓ Equipamiento deportivo.
- **ÁREA DE CIRCULACIÓN:** Son espacios como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas; que sirven para relacionar o comunicar horizontalmente y/o verticalmente otros espacios diferentes a éstos, con el propósito de lograr la funcionalidad y la comodidad integral.
- **ÁREA COMUNAL:** Corresponde al área total de espacios verdes o recreativos y de equipamiento destinados para el uso de la comunidad.
- **ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.-** Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.
- **ÁREA HISTÓRICA:** Demarcación socio-territorial que conlleva connotaciones culturales desarrolladas en el tiempo y que presenta conjuntos o unidades de bienes patrimoniales.
- **ÁREA HOMOGÉNEA:** Unidad de planificación urbana de características funcionales, tipológicas, ambientales y sociales unitarias.
- **ÁREA NO COMPUTABLE:** Son todas aquellas áreas construidas correspondientes a los locales no habitables en subsuelos; escaleras y circulaciones generales de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, bodegas y estacionamientos cubiertos en subsuelo y estacionamientos cubiertos en planta baja.
- **ÁREA TOTAL CONSTRUIDA O ÁREA BRUTA:** Es el área que resulta de sumar todos los espacios construidos cubiertos que se encuentren sobre y bajo el nivel natural del terreno.
- **ÁREA URBANA:** Es aquella que cuenta con normativa pormenorizada en la cual se permiten usos urbanos y están dotadas de equipamientos, infraestructuras y servicios de agua potable, alcantarillado, electricidad, telecomunicaciones, transporte, recolección y disposición final de desechos sólidos, y otros de naturaleza semejante.
- **ÁREA ÚTIL 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.
- **ÁREA ÚTIL 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.
- **ÁTICO O BUHARDILLA:** Espacio no habitable que existe entre una cubierta inclinada y el piso más alto.
- **AUDITORÍA AMBIENTAL:** Es el proceso sistemático y documentado de obtener, verificar y evaluar objetivamente las evidencias que permitan determinar el cumplimiento por parte de una organización previamente establecidos.
- **BALCÓN:** Espacio abierto accesible en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.
- **BAJANTE:** Un tubo o canal situado totalmente sobre el nivel del terreno, construido o usado para evacuar aguas lluvias o servidas de un edificio.
- **BARRERA ARQUITECTÓNICA:** Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.
- **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 a los lados del cauce de la quebrada.
- **BORDILLO:** Faja o cinta de piedra y hormigón que forma el borde de una acera.
- **CALLE/CAMINO/SENDERO:** Vía pública para el tránsito de personas y/o vehículos.
- **CALZADA:** Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos
- **CANAL DE RIEGO:** Es el cauce artificial realizado en el terreno con el fin de conducir determinado caudal de agua para efectos de riego.
- **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 con relación a su uso.
- **CICLOVÍA:** Es el nombre genérico dado a parte de la infraestructura pública u otras áreas destinadas de forma exclusiva o compartida para la circulación de bicicletas. La ciclovia puede ser cualquier carril de una vía pública que ha sido señalizado apropiadamente para este propósito o una vía independiente donde se permite el tránsito de bicicletas.
- **CIMENTACIÓN:** La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.
- **COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA):** Es la relación entre el área máxima de edificación en planta baja y el área total del lote. Para el establecimiento de esta relación se excluirán las escaleras, ascensores, ductos de instalación y de basura.

Para usos del suelo industrial se excluyen del cálculo las circulaciones vehiculares internas a la edificación y externas cubiertas.
- **COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO:** Es la relación entre la altura máxima permitida de edificación a partir del nivel natural del terreno o desde la rasante de la vía y el área del lote. Para el establecimiento de esta relación se excluirán las escaleras, ascensores, ductos de instalación y basura.
- **COLUMBARIO:** Nichos destinados para cofres de cenizas.
- **CONJUNTOS ARQUITECTÓNICOS:** Agrupación de unidades edificadas que poseen características funcionales, constructivas, ambientales y formales homogéneas.

- **CONJUNTOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL:** Agrupación de edificaciones destinadas a usos residencial, comercial o de oficinas e industrias, que comparten elementos comunes de tipo funcional, espacial o constructivo y que pueden ser enajenados individualmente.
- **CONSERVACIÓN:** Intervención que permite mantener un bien, especialmente aquel cuyos méritos de calificación lo hacen constar en inventarios y catálogos del patrimonio a proteger.
- **CONSERVACIÓN 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.
- **CHIMENEA:** Conducto sobresaliente de la cubierta destinado a llevar a la atmósfera los gases de la combustión.
- **CREMATARIO:** Edificio destinado a la incineración de cadáveres. Relativo a la cremación de cadáveres y materias deletéreas.
- **CRIPITAS:** Agrupación de un conjunto de tumbas conformadas en nichos o fosas subterráneas, destinadas a los miembros de una misma familia o agrupación social.
- **CRUJÍA:** Tramo de la edificación comprendido entre dos muros de carga o pórticos consecutivos.
- **CUNETAS:** Zanja en cada uno de los lados de un camino o carretera, para recibir las aguas lluvias.
- **DEFICIENCIA:** Pérdida o anomalía ya sea normal o transitoria, de una estructura o función fisiológica, mental, psicológica o anatómica.
- **DEFINICIÓN VIAL:** Acción técnica para precisar la implantación de un vía.
- **DENSIDAD BRUTA DE POBLACIÓN:** Es la relación entre el número de habitantes y el área total urbanizable.
- **DENSIDAD NETA DE POBLACIÓN:** Es la relación entre el número de habitantes y el área útil urbanizable.
- **DERECHO DE VÍA:** Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos. Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medidos desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

- **DIAGNÓSTICO AMBIENTAL DE LA SITUACIÓN ACTUAL:** Es un informe similar al Estudio de Impacto Ambiental, pero aplicable a proyectos que están en cualquiera de sus fases de ejecución y tienen por objeto operativo la identificación y determinación de los efectos beneficiosos y nocivos que el establecimiento está provocando sobre cada uno de los componentes 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, y que describe una trayectoria continua destinado a contener en su interior tuberías de cualquier servicio, que conecta una o más aberturas en pisos sucesivos, permitiendo de esta manera su ventilación a través del mismo.
- **DISCAPACITADO:** Persona que tiene algún tipo de limitación o impedimento, ya sea temporal o permanente, a causa de deficiencias físicas, mentales o sensoriales, que se manifiesta en su relación con el entorno.
- **EDIFICIO:** Toda construcción, sea ésta transitoria o permanente, destinada a satisfacer las necesidades de hábitat del hombre.
- **EDIFICIO COMERCIAL:** Edificio cuya totalidad o parte principal se usa o considera para actividades comerciales.
- **EDIFICIO DE ALOJAMIENTO:** Edificio usado como habitación temporal.
- **EDIFICIO INDUSTRIAL:** Edificio usado para la transformación de materias primas o semi elaboradas y actividades afines.
- **EDIFICIO RESIDENCIAL:** Edificio utilizado, construido o adaptado para usarse total o parcialmente para habitación y actividades afines.
- **EDIFICACIÓN PROTEGIDA:** Catalogada con algún grado de protección.
- **EJE URBANO:** Vía con un alto nivel de consolidación de actividades de sector, zona o de ciudad compatibles.
- **EQUIPAMIENTO:** Es el destinado a actividades e instalaciones que generan ámbitos, bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida, independientemente de su carácter público o privado. El equipamiento normativo tiene dos componentes 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.
- **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 normalizados por ordenanza.
- **ESPALDÓN:** Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía.
- **ESTACIONAMIENTO:** Espacio o lugar público o privado destinado para acomodar o guardar vehículos.
- **ESTACIONES DE SERVICIO:** Establecimientos que reúnen las condiciones necesarias para suministrar los elementos y servicios que los vehículos automotores, requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad comercial que preste servicio al usuario sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.
- **ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:** Estudio de carácter multidisciplinario a ser desarrollado de manera previa a la ejecución de un proyecto, que tiene por objeto operativo la identificación y predicción de las características de los efectos beneficiosos y nocivos que dicha ejecución provocará sobre cada uno de los componentes socio-ambientales, en la perspectiva de definir las medidas de mitigación que deben incorporarse al diseño, construcción, operación, y/o clausura del proyecto, para minimizar o eliminar los impactos negativos y potenciar los impactos positivos.
- **ESTRUCTURA:** Armadura de la edificación (de madera, hormigón o acero) que absorbe las cargas permanentes o accidentales y los esfuerzos laterales del edificio.
- **FACHADA:** Es el plano vertical que limita una edificación con el espacio público o con espacios abiertos anteriores.
- **FOSA COMÚN:** Espacio destinado a entierro masivo.
- **FOSA SÉPTICA:** Hoyo en la tierra al cual pasan las aguas servidas y en donde se producen la fermentación y licuación de los residuos sólidos.
- **FRACCIONAMIENTO:** Es la división de un terreno en lotes que requieren el trazo o construcción de dos o más vías; debe entenderse así mismo por fraccionamiento la división en lotes de terrenos carentes de la urbanización que se ofrecen en venta al público. De manera particular, son divisiones lineales de terreno

sin dejar área de donación o para infraestructura, los que se realizan generalmente fuera del área urbana o centro poblado.

- **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.
- **GALERÍA:** Paso cubierto con acceso directo a una o más vías o espacios públicos o privados.
- **GALIBO:** Distancia vertical desde el nivel de capa de rodadura hasta el nivel inferior de la estructura u obstáculo elevado.
- **GASOLINERA:** Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.
- **HALL:** Vestíbulo, recibidor o zaguán.
- **HITO:** Elemento de carácter arquitectónico, urbano, territorial, cultural o histórico que tiene tal significación que constituye un referente con aceptación colectiva.
- **ÍNDICE DE HABITABILIDAD (VIVIENDA):** Relación que expresa la cantidad de metros cuadrados de vivienda por persona.
- **INCINERACIÓN O CREMACIÓN:** Reducción a cenizas del cadáver por medio del calor.
- **INHUMACIÓN:** Disposición de los cadáveres en espacios confinados y herméticos durante un tiempo establecido, mientras dura el proceso de descomposición orgánica del cadáver.
- **INFORME DE REGULACIÓN URBANA (IRU):** Documento Técnico que expresa la afectación determinada en esta Ordenanza, de un bien inmueble localizado dentro del perímetro urbano del Cantón Jaramijó. El contiene las Normas de Uso y Ocupación del Suelo, fraccionamiento de un predio; comúnmente conocido como Línea de Fábrica. Este documento no es un permiso de construcción, ni tampoco otorga la tenencia de la propiedad.
- **INFORME VIAL:** Certificado que contiene los datos característicos de una vía o vías y sus afectaciones.
- **INTEGRACIÓN:** Tratamiento de unificación armónica de los componentes de un conjunto patrimonial. También se lo aplica en los casos de nuevas edificaciones que se van a incorporar a un contexto urbano existente.
- **INTEGRACIÓN URBANA:** Acción dirigida a lograr la unidad y homogeneidad de un sector que ha perdido las características compositivas originales.

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

- **INTERVENCIÓN EN ÁREAS HISTÓRICAS:** 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 y Mantenimiento, obras de Acondicionamiento.
2. **Recuperación.-** En edificaciones sujetas a protección absoluta o parcial, comprende: Obras de Restauración, Obras de Reconstrucción.
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: 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.-** 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.

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

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

- **INVENTARIO SELECTIVO:** Registro de bienes patrimoniales seleccionados previamente mediante parámetros de valoración preestablecidos.
- **LEGALIZACIÓN ARQUITECTÓNICA O URBANA:** Procedimiento por el cual se adoptan medidas administrativas establecidas en las normas jurídicas y técnicas generales, para reconocer la existencia de un desarrollo arquitectónico o urbano particular.
- **LIBERACIÓN:** Intervención en un bien patrimonial que permite rescatar sus características y valores originales mediante la eliminación de añadidos o aumentos e intervenciones no adecuadas que desvirtúan las características o composición original.
- **LICENCIA AMBIENTAL:** Permiso que se otorga y que autoriza a un individuo o entidad a hacer estudios ambientales detallados llamados estudios de impacto ambiental. El reglamento del sistema de permisos y licencias ambientales del Ministerio de Medio Ambiente.
- **LÍMITE DE USO:** Se entiende el número máximo de personas que pueden usar sin causar deterioro o alteración al equipamiento.
- **LINDERO:** Es el límite definido legalmente entre una propiedad pública, comunal o privada con otra.
- **LOTE/PREDIO:** Terreno limitado por propiedades vecinas con acceso a una o más áreas de uso público.
- **LOTE MÍNIMO:** Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.
- **LOCAL HABITABLE:** Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estar, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.
- **LUBRICADORA:** Empresa dedicada a la venta de lubricantes, grasa y afines, así como a la prestación de servicio de mantenimiento de automotores, consistentes en: cambio de aceite 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.
- **MAMPOSTERÍA:** Forma de construcción utilizando materiales colocados en hiladas, unidad por unidad y trabados mediante morteros; la mamposterías pueden ser de: ladrillo, piedra, elementos cerámicos, bloques de hormigón, bloques de yeso, o similares, usados individualmente o combinados.
- **MATERIAL INCOMBUSTIBLE:** Aquel que no se quema ni emite vapores inflamables en cantidad suficiente para arder en contacto con el fuego.
- **MANZANA:** Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).
- **MARQUESINA:** Estructura en voladizo, que avanza sobre una o varias entradas en planta baja, sobresaliendo de la fachada en forma perpendicular, y utilizada como protección climática.
- **MAUSOLEOS:** Edificación destinada la inhumación de miembros de una misma familia o agrupación social.
- **MECÁNICA:** Lugar de trabajo para arreglo y producción de partes de vehículos.
- **MEZZANINE:** Piso intermedio, sobre la planta baja y conectada 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 estos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.
- **MINUSVALÍA:** Situación de desventaja de una persona, como consecuencia de una deficiencia o discapacidad, para el desempeño de actividades propias de la edad.
- **MOBILIARIO URBANO:** Todo elemento que presta un servicio al cotidiano desarrollo de la vida en la ciudad.
- **MOJÓN:** Elemento del mobiliario urbano del espacio público que protege al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.
- **MONUMENTOS ARQUITECTÓNICOS:** Unidades o conjuntos arquitectónicos a los cuales se los ha reconocido colectivamente, mediante estudios, inventarios y/o catálogos, son de valoración histórico-cultural de gran significación.
- **MONUMENTOS CONMEMORATIVOS Y ESCULTURAS:** Elementos físicos que conmemoran algún personaje o hecho de significación colectiva, piezas visualmente enriquecedoras del paisaje urbano, las cuales forman parte el espacio público.
- **MORFOLOGÍA:** Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.
- **MURO/PARED:** Obra de albañilería formada por materiales diversos que se unen mediante mortero de cal, cemento o yeso.
- **MURO DE DIVISIÓN:** Muro que separa dos ambientes y no soporta otra carga que su propio peso.

- **MURO EXTERIOR:** Cerramiento vertical de cualquier edificio.
- **MURO MEDIANERO:** Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.
- **NICHOS:** Edificaciones superpuestas al terreno y agrupadas en varios niveles.
- **NIVEL DE CALLE:** La línea oficialmente establecida o existente de la línea central de la calle a la cual tiene frente un lote. Rasante de la vía.
- **NOMENCLATURA:** Sistema de ordenamiento y clasificación de los nombres de las calles y espacios públicos.
- **NUEVA EDIFICACIÓN:** Obra nueva construida con sujeción a las ordenanzas vigentes, ya sea en nueva planta, o edificada como complementaria a otra existente en calidad de ampliación o aumento.
- **OCHAVE:** Recorte que se hace a un terreno o construcción esquinera.
- **OCP:** Oleoducto de crudos pesados.
- **OSARIOS:** Depósito de restos óseos tras el proceso de exhumación.
- **ORDENAMIENTO TERRITORIAL:** El Ordenamiento Territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

El Plan de Ordenamiento Territorial orientará el proceso urbano y territorial del cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir.
- **PARADA DE BUS:** Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.
- **PARCELACIÓN:** : Es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más nuevas parcelas independientes o cuotas indivisas de los mismos. Si esta división se realiza con el fin manifiesto e implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente se trata de una parcelación urbanística, cuyos lotes resultantes

- presentan dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de propias de una parcela urbana.
- **PARTERRE:** Vereda o isla de seguridad central en las vías, que dividen el sentido y/o flujo de circulación vehicular y puede servir de refugio a los peatones.
- **PASAJE PEATONAL:** Vía destinada a uso exclusivo de peatones, con ingreso eventual de emergencia para vehículos.
- **PASILLO:** Área de circulación vertical.
- **PATIO:** Espacio abierto limitado por paredes o galerías.
- **PATIO DE ILUMINACIÓN O POZO DE LUZ:** Se considera como tal a todo espacio descubierto y rodeado por sus cuatro lados, ya sea por paramentos sólidos o ventanas.
- **PATIO DE MANZANA:** Espacio abierto público, semipúblico o privado, formado al interior de la manzana.
- **PERMISO DE HABITABILIDAD:** Es la autorización que el Municipio concede para que una construcción entre en uso o servicio.
- **PERMISO O LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN:** Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física.
- **PLAN DE MANEJO AMBIENTAL:** Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.
- **PLANO APROBADO:** Plano legalizado por la Autoridad Municipal competente.
- **PLATAFORMA:** Terreno horizontal producto de 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.
- **PRESERVACIÓN:** Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.
- **PUERTA:** Vano en pared, cerca o verja, desde el suelo hasta la altura conveniente, para entrar y salir.
- **RECONSTRUCCIÓN:** Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

- **RECONSTRUIR:** Construir parcial o totalmente un edificio con las características originales.
- **REESTRUCTURACIÓN:** Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.
- **REESTRUCTURACIÓN URBANA:** Intervención que se realiza 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:** Restitución de elementos que fueron desplazados o destruidos por su grado de deterioro.
- **REMODELAR:** Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos:
 - ✓ Aumento en las dimensiones
 - ✓ Cambio de la cubierta
 - ✓ Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores.
 - ✓ Del sistema sanitario o de drenaje
 - ✓ Cambio de uso en una edificación o parte de ella.
 - ✓ Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, el trazado de jardines, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas.
 - ✓ En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.
- **RESTAURACIÓN:** Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.
- **RESTITUCIÓN:** Volver a ubicar en un sitio o composición original, elementos o partes del bien patrimonial desubicados o destruidos por acciones de deterioro irreversible.
- **RETIRO DE CONSTRUCCIÓN:** Distancia comprendida entre los linderos y fachadas; ésta se tomará horizontalmente y perpendicularmente al lindero.
- **SALAS DE VELACIÓN:** Sitios destinados a rendir homenaje póstumo a los fallecidos.

- **SALIDA:** Pasaje, corredor, túnel, pasillo, rampa o escalera, o medio de egreso de cualquier edificio; piso o área de piso a una calle, u otro espacio abierto de seguridad.
- **SECTOR URBANO:** Área con características homogéneas en su estructura de usos y ocupación del 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.
- **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 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 nivel natural del terreno que puede incluir locales habitables.
- **SUELO URBANO:** Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Municipal y equivale al área o zona urbana.
- **SUELO URBANIZABLE:** Son aquellas áreas que el Plan de Ordenamiento Territorial destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.
- **SUELO NO URBANIZABLE:** Son aquellas áreas del Cantón Jaramijó que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable. El suelo no urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo rural o suburbano.
- **SUPERFICIE DE UN LOCAL:** Área medida entre las caras internas de las paredes terminadas de la planta de un local.
- **TALUD:** Inclinação o declive del paramento de un muro o de un terreno.
- **TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA:** Clasificación organizativa morfológica y constructiva de las edificaciones definido por características y elementos arquitectónicos llamados tipológicos (propios de cada tipo arquitectónico).
- **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.
- **TRABAJOS VARIOS:** Obras que comprenden la conservación de una edificación, tanto por mantenimiento como por acondicionamiento o adecuación.
- **TRANSFORMACIÓN:** Intervención que permite modificar o cambiar las características funcionales y formales.
- **TRAZA:** Delineamiento o esquema organizativo que identifica a un sector urbano.
- **URBANIZACIÓN:** Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.
- **USO DE SUELO:** Tipo de uso asignado de manera total o parcial a un terreno o edificación.
- **USO DE SUELO COMPATIBLE:** Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.
- **USO DE SUELO CONDICIONADO:** Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en la presente Ordenanza. No puede reemplazar al uso de suelo principal.
- **USO DE SUELO PRINCIPAL:** Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.
- **USO DE SUELO PROHIBIDO:** Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.
- **USO PRIVADO:** Comprende actividades desarrolladas por los particulares o el sector público en régimen de derecho público.
- **USO PÚBLICO:** Comprende actividades desarrolladas por el sector público o privado en régimen de derecho público.
- **VENTANA:** Vano hacia el exterior diferente de una puerta y que suministra toda o parte de la luz natural requerida y/o ventilación de un espacio interior.
- **VESTÍBULO:** Espacio que está a la entrada de un edificio, que comunica o da acceso a otros espacios en una vivienda o edificio.

- **VÍA PÚBLICA:** Espacio destinado para la circulación peatonal y/o vehicular.
- **VIVIENDA:** Lugar o construcción acondicionada para que viva una o más personas.
- **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.
- **VOLADIZO:** Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.
- **Z.E.D.E:** Zona de Desarrollo Económico Especial.
- **ZONIFICACIÓN:** División de un área territorial en sub-áreas o zonas caracterizadas por una función o actividad determinada, sobre la que se establece una norma urbana que determina la asignación de ocupación del suelo y edificabilidad y usos de los espacios públicos y privados.

Sección 4ta.

PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 10.- ALCANCE.- Los planos deberán presentarse en papel impreso y en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite y se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta sección.

- a. Tiempo de validez de los documentos.- los documentos de aprobación de planos tendrán un periodo de validez de 2 (dos) años. Los demás permisos, zonificación, certificaciones de uso de suelo, línea de fábrica y regulación urbana, contarán con un periodo de vigencia de 1 (un) año; desmembraciones y subdivisiones tendrán validez por 60(seSENTA) días.

Por ningún motivo se cursará tramitación alguna en el GADM, si el tiempo de validez de uno o más documentos hubiere expirado al momento de su presentación.

Art. 11.- NORMAS A CONSULTAR.- Para su aprobación y registro se sujetarán a las siguientes normas:

- a. **INEN 567:** Dibujo de arquitectura y construcción. Definiciones generales y clasificación de los dibujos.
- b. **INEN 568:** Dibujo de arquitectura y construcción. Formas de presentación, formatos y escalas.
- c. **INEN 569:** Dibujo de arquitectura y construcción. Dimensionado de planos de trabajo. Código de Práctica INEN para dibujo de Arquitectura y Construcción.

Art. 12.- DIMENSIONES PARA LÁMINAS DE DIBUJO DE LOS PROYECTOS.-

Las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Cuadro No.1:

FORMATOS DE LÁMINAS DE DIBUJO

Formato	Dimensiones (cm)
4AO	1682 x 2378
2AO	1189 x 1682
AO	841 x 1189
A1	594 x 841
A2	420 x 594
A3	297 x 420
A4	210 x 297

Fuente: Norma INEM 568

Art. 13.- CUADRO DE TÍTULOS Y SELLOS DE REGISTRO Y APROBACIÓN.-

1. **Cuadro de Títulos:** Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

Los cuadros de títulos se diseñarán con los siguientes datos:

1. Clave Catastral y número de predio.
2. Nombre del proyecto.
3. Nombre, número de cédula y firma del propietario o del representante legal de la Empresa o promotor si lo hubiere.
4. Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
5. Título de la lámina.
6. Escala de la lámina.
7. Fecha.
8. Número de la lámina.

En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, éstas deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- A:** planos arquitectónicos en edificación o de implantación general en habilitación del suelo;
- E:** planos estructurales;
- IS:** planos de instalaciones sanitarias;
- IE:** planos de instalaciones eléctricas;
- IM:** planos de instalaciones mecánicas;
- IC:** planos de instalaciones electrónicas y comunicación;
- EE:** estudios especiales.

2. **Sellos de Registro y Aprobación:** Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado, hasta un máximo de 0,15 x 0,15 m.

Art. 14.- CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANOS.-

- a. **Para proyectos arquitectónicos.-** El contenido general de los planos constituyen: plantas, fachadas, cortes, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas de iluminación y fuerza, y telefónicas o especiales si fuera necesario; planos estructurales y detalles constructivos; se deberá incluir para edificaciones de mayor alcance:

- I. Levantamiento Planimétrico y topográfico del terreno y los cortes correspondientes cuando sobrepasen los 1000 m². En los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.
- II. Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección Municipal de Avalúos y Catastro y el departamento de Gestión de Riesgos del GADMC-Jaramijó.
- III. Gráfico de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios deberán contener también coordenadas geográficas.
- IV. Implantación del predio incluida la edificación, en la que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- V. Cuadro de áreas que se ubicará dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos de acuerdo al descrito a continuación.
- VI. Memoria descriptiva: De acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido en sujeción a las Ordenanzas Municipales se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

DATOS DE LA EDIFICACIÓN

Nivel	Usos	No. de unidades	Area total por nivel	Area no computable	Area útil
Totales					

De no coincidir las áreas del cuadro de áreas de los planos, estos serán rechazados automáticamente.

a. Para proyectos de conservación, modificación y ampliación.-

En caso de modificaciones, reconstrucciones, restauraciones y reparaciones, los planos comprenderán tanto las partes nuevas como las secciones afectadas del edificio existente, se presentarán planos de estado actual y de intervención.

En estos planos podrán destacarse las intervenciones de la siguiente forma:

- Demoliciones: color amarillo
- Construcciones nuevas: color rojo
- Construcciones sin demoler: sin color

b. Para proyectos de habilitación del suelo: Subdivisión o Reestructuración Parcelaria.-

1. Levantamiento topográfico del terreno georeferenciado PSAD-56 ó WGS-84.
2. Implantación sobre el plano topográfico actualizado a escala uno a mil (1:1.000) conteniendo ubicación.
3. Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección Municipal de Avalúos y Catastro.
4. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
5. Sección transversal de vías existentes y proyectadas en escala opcional.
6. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a subdividir, área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies).
7. En caso de reestructuración parcelaria se hará constar en el plano el levantamiento del estado actual y la propuesta, y se adjuntará la documentación pertinente de cada uno de los lotes involucrados.

c. Para proyectos de habilitación del suelo: Urbanización.-

1. Implantación sobre el plano topográfico del terreno georeferenciado PSAD-56 ó WGS-84.
2. Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
3. Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requiere la definición del borde superior de quebrada proporcionada por la Dirección Municipal de Avalúos y Catastros.

4. Diseño vial integrado del sistema cantonal y basado en la trama vial existente.

5. División de lotes producto del diseño urbano.

6. Equipamiento comunitario y áreas recreativas.

7. Cortes del terreno para identificar pendientes, quebradas y taludes.

8. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área de afectación, área de vías, calzadas, aceras, área de protección, área útil, área de lotes, área verde, área de equipamiento, listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo, laterales de los lotes y superficies).

9. Cronograma valorado de obras.

10. Proyectos por etapas: Los planos contendrán la graficación en color de las etapas propuestas y las especificaciones de las áreas y niveles de cada una de las etapas.

11. **Memoria Técnica:** En los casos requeridos se describirán de manera general las características y peculiaridades del proyecto, en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

c. Para Equipamiento Comunitario y Áreas Verdes en Urbanizaciones.-

1. Plano de áreas verdes y equipamiento comunal, realizado sobre levantamiento Planimétrico y topográfico del terreno, incluyendo los cortes correspondientes. Deberá identificarse claramente los usos de los espacios (recreativos, deportivos, áreas construidas, arborizadas, jardinería) dimensionados tanto en planta como en cortes. En caso de existir plataformas, éstas deben ser claramente definidas, tanto en planta como en corte con los respectivos niveles, taludes y pendientes.

2. Detalle de muros de contención si los hubiere.

3. Plano de instalaciones eléctricas y sanitarias, si las tuviere.

4. Ubicación y detalle del mobiliario urbano.

5. Especificaciones técnicas de los materiales a utilizarse en cada uno de los espacios.

6. Cuadro de detalle de la vegetación a utilizarse en las áreas verdes.

7. Planos arquitectónicos con cuadro de áreas, en el caso de que existan edificaciones.

8. Cronograma valorado de obras; si se construye el área comunal por etapas, deberá adjuntarse el cronograma valorado por etapas.

Art. 15.- ESCALAS.- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Cuadro No. 2:

ESCALAS DE DIBUJO

Tipo de Dibujo	Escala	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1:2000	(0,5 mm = 1 m)
	1:1000	(1 mm = 1 m)
	1: 500	(2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes	1:2000	(5 mm = 1 m)
	1:100	(10 mm = 1 m)
	1: 50	(20 mm = 1 m)
Planos de detalles.	1: 50	(20 mm = 1 m)
	1: 20	(50 mm = 1 m)
	1: 10	(100 mm = 1 m)
	1: 5	(200 mm = 1 m)
	1: 1	(escala natural)

CAPITULO II**NORMAS DE URBANISMO****Sección 1ra.****ASPECTOS GENERALES**

Art. 16.- INTERVENCIÓN DE PROFESIONALES.- Los trabajos de planificación urbana y de diseño especializado, ya sea arquitectónica, ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química o de comunicaciones, para los cuales se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutados con responsabilidad técnica de un profesional arquitecto o ingeniero, en concordancia con su especialidad en la rama de la construcción, debidamente registrado y habilitado en el Sistema Nacional de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Innovación SENESCYT. En el caso que el profesional que suscribe los planos no sea el fiscalizador o ejecutor de la obra, se requerirá un documento que retire la responsabilidad técnica, y proporcionar la documentación pertinente del profesional que va a ejecutarla, debidamente certificada con el consentimiento de hecho, los que se entregarán anexos a la solicitud y permiso de construcción municipal, para evitar sanciones.

Art. 17.- RESPETO A LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN.- Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o reparar construcciones existentes, así como establecer una actividad dentro del predio, se respetarán las normas de zonificación establecidas en el Capítulo V de esta Ordenanza.

Art. 18.- FORMAS DE INTERVENCIÓN.- Las construcciones pueden realizarse bajo dos formas de intervención:

- Con permiso de trabajos varios: para modificación, ampliación y edificación nueva hasta cuarenta metros cuadrados no requiriéndose aprobación de planos, por una sola vez y;
- Con aprobación de planos y permiso de construcción: toda construcción mayor a cuarenta metros cuadrados, deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil.

Sección 2da.**ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO**

Art. 19.- SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.- Para facilitar el acceso y el uso de espacios de uso público y comunal a las personas en general y en especial a aquellas con capacidad reducida permanente o circunstancial, así como de los diferentes medios de transporte se observarán las Normas Técnicas Ecuatorianas NTE INEN 2 2315:2000 sobre accesibilidad de las personas al medio físico; el Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042 "Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico"; Ordenanza sobre Discapacidades aprobada por el Concejo Municipal; la Ley Orgánica de Discapacidades del Ecuador, y otras existentes sobre la materia. El cumplimiento de la aplicación de estas disposiciones será verificado por el Concejo Cantonal de Discapacidades.

Las medidas que se indican en la presente sección incluirán la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, que se aplicarán entre otras cosas a:

- Los edificios, las vías públicas, el transporte y otras instalaciones exteriores e interiores como escuelas, viviendas, instalaciones médicas y lugares de trabajo;
- Los servicios de información, comunicaciones y de otro tipo, incluidos los servicios electrónicos y de emergencia.

Art. 20.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS DISCAPACITADAS.- Toda planificación y/o construcción de: edificios, urbanizaciones, vías vehiculares y peatonales, áreas verdes y recreacionales, parques y demás espacios de uso público y privado, así como también, las respectivas instalaciones de servicios y mobiliarios urbanos en el cantón Jaramijó, deben cumplir con lo especificado en las Normas Técnicas Ecuatorianas NTE INEN de Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico.

En los edificios ya construidos y sometidos a rehabilitación donde existe imposibilidad estructural o funcional, se adoptarán las soluciones que dentro del espíritu de la misma sean posibles técnicamente.

Art. 21.- NORMAS TÉCNICAS.-

- a. Norma NTE INEN 2 243:2009- Vías de Circulación Peatonal.-** Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1600 mm y estar libres de obstáculos en una altura mínima de 2200 mm. Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie.

Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos, accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura de 1000 mm de ancho; con material cuya textura no provoque acumulación de agua.

- b. Norma NTE INEN 2 244:2000 - Agarraderas, bordillos y pasamano.-**

Agarraderas: Se recomienda que las agarraderas tengan secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal están definidas por el diámetro 35 mm y 50 mm. La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser de 50 mm.

Bordillos: Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 200 mm y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente de 100 mm de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.

Pasamanos: Los pasamanos deben ser colocados uno a 900 mm de altura, recomendándose la colocación de otros 700 mm de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel de piso terminado; en caso de no disponer de bordillos longitudinales se colocará un tope de bastón a una altura de 300 mm sobre el nivel del piso terminado.

- c. Norma NTE INEN 2245:2000 - Rampas fijas.-**

Pendientes longitudinales: Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampas entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

Hasta 15 metros:	6 % a 8 %
Hasta 10 metros:	8 % a 10 %
Hasta 3 metros:	10% a 12 %

Pendiente transversal: La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.

Ancho Mínimo: El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 900 mm. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1000 mm y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1200 mm.

- d. Norma NTE INEN 2 246:2000 - Cruces peatonales a nivel y desnivel.-** Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1000 mm. Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1800 mm.

Refugios peatonales.- Si el cruce peatonal, por su longitud se realiza en dos tiempos y la parada intermedia se resuelve con un refugio entre dos calzadas vehiculares, debe hacerse al mismo nivel de la calzada y tendrá un ancho mínimo de 900 mm, con una longitud mínima de 1200 mm hasta el vértice de la intersección. Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se deben colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

En los cruces peatonales se recomienda la colocación de semáforos, los que deben contar con un dispositivo acústico y táctil que indique el cambio de luces en el mismo.

- e. Norma NTE INEN 2 247:2000 - Corredores y pasillos.-** Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas deben tener un ancho mínimo de 1000 mm. Cuando exista la posibilidad de un giro >90° el pasillo debe tener un ancho mínimo de 1200 mm.

Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 200 mm. Donde se prevea la circulación frecuente de forma simultánea de dos sillas de ruedas, éstos deben tener un ancho mínimo de 1800 mm.

Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2050 mm de altura. Dentro de este espacio no se pueden ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones).

- f. Norma NTE INEN 2 248:2000 - Estacionamiento.-** Las medidas mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular con discapacidad deben ser:

Ancho: 3500 mm = Área de transferencia 1000 mm + 2500 mm.

Largo: 5000 mm

Número de lugares.- Se debe disponer de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

Ubicación.- Los lugares destinados a estacionamiento para personas con discapacidad, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de estos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados.

Señalización. Los lugares destinados a estacionamiento deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente de forma que sean fácilmente identificados a distancia.

- g. Norma NTE INEN 1 293:2001 - Área Higiénico Sanitario.** La dotación y distribución de los cuartos de baños, determina las dimensiones mínimas del espacio para que los usuarios puedan acceder y hacer uso de las instalaciones con autonomía o ayudados por otra persona; se debe tener en cuenta los espacios de actividad, tanto de aproximación como de uso de cada aparato y el espacio libre para realizar la maniobra de giro de 360°, es decir, una circunferencia de 1500 mm de diámetro, sin obstáculo al menos hasta una altura de 670 mm, para permitir el paso de las piernas bajo el lavabo al girar la silla de ruedas.

Las dimensiones del área están condicionadas por el sistema y sentido de apertura de las puertas, por lo cual el espacio de barrido de las mismas no debe invadir el área de actividad de las distintas piezas sanitarias, ya que, si el usuario sufre una caída ocupando el espacio de apertura de ésta, imposibilitaría la ayuda exterior. La puerta, si es abatible debe abrir hacia el exterior o bien ser corrediza; si se abre hacia el interior, el área debe dejar al menos un espacio mínimo de ocupación de una persona sentada que pudiera sufrir un desvanecimiento y requiera se auxiliada sin dificultad.

La grifería y llaves de control del agua, así como los accesorios (toalleros, jaboneras, interruptores, tomacorrientes, etc.) deben ubicarse por encima del plano de trabajo, en una zona alcanzable, en un radio de acción de 600 mm.

Barras de apoyo. En los cuartos de baño y aseo, las barras de apoyo deben ajustarse al tipo y grado de discapacidad del usuario y a sus características específicas.

Para facilitar las transferencias a los inodoros, que por lo general son laterales, al menos una de las barras debe ser abatible. Son preferibles las que tienen apoyo en el piso; y, si hay que emplear elementos estandarizados, se debe utilizar aquellos que sean regulables en altura.

- h. Norma NTE INEN 2 300:2001 - Dormitorios.**

Dormitorio Individual. Las dimensiones mínimas en espacio de maniobras y de paso del dormitorio individual deben ser de 3000 mm x 3100 mm. Es mejor que la proporción del dormitorio sea cuadrada.

Para que el usuario de sillas de ruedas pueda realizar las maniobras necesarias en un dormitorio deben tener las siguientes dimensiones mínimas: un área circular de rotación de 1500 mm de diámetro, la zona de circulación de 900 mm en torno a la cama, suficientes para el acceso y la transferencia, la zona de circulación en el pie de la cama debe ser de 1100 mm. La superficie mínima que se aconseja para conseguir al menos dos posibilidades de ubicación de la cama y un armario es de 13,20 m².

La altura de la cama debe ser de 400 mm para facilitar la transferencia desde la silla de ruedas. La zona para el alcance de los objetos (teléfono, lámparas, controles, etc.) no debe ser mayor de 600 mm, a partir de cualquiera de los bordes laterales de la cabecera de la cama. Los mecanismos de control, sean estos de iluminación, ventilación, extracción de humos, alarmas, etc., deben estar centralizados en un punto de fácil acceso, uno junto a la puerta de entrada a una altura de alcance entre 850 mm y 1200 mm máximo y el otro junto a la cama dentro de la zona de alcance de 600 mm.

- i. Norma NTE INEN 2 313:2001.- Cocina.** El espacio físico disponible, definido por sus dimensiones y forma, determina la distribución de los aparatos. Para ello hay que partir de que la ocupación del equipamiento y del mobiliario de desarrollo en la que debe quedar un espacio libre que permita una maniobra de giro de 360°, lo que equivale a una circunferencia de 1500 mm de diámetro, libre hasta una altura de 700 mm del suelo como mínimo por debajo de los aparatos.

Las llaves de control han de situarse dentro de la zona de alcance a 600 mm, se recomienda los controles de tipo mono mando.

La superficie de los aparatos y las de trabajo deben estar a 800 mm de altura del nivel del piso terminando. Se recomienda el uso de estanterías con accesorios de rodamiento y las puertas corredizas.

- j. Norma NTE INEN 2 314:2009.- Mobiliario Urbano:**

Bandas de equipamiento. Se deben usar siempre y cuando la acera tenga un ancho superior a 1600 mm libre de obstáculos para la circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2 243. En el caso de que la acera tenga un ancho inferior no deben existir bandas de equipamiento. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 600 mm.

Art. 22.- DE LA APLICACIÓN DE OTRAS ORDENANZAS ESPECIALES RELACIONADAS A LA ACCESIBILIDAD DE DISCAPACITADOS AL MEDIO FÍSICO. En el caso que dentro de esta Ordenanza no estipule los alcances establecidos en alguna otra normativa del cantón que contemple los derechos de accesibilidad de los discapacitados al medio físico, se aplicarán atendiendo los requerimientos de la misma, Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza de Discapacidades en el cantón Jaramijó, y lo dispuesto en la Ley Orgánica de Discapacidades:

Sección 3ra.

SISTEMA VIAL

Art. 23.- JERARQUIZACIÓN DEL SISTEMA VIAL. Toda parcelación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público interno, integrado al trazado de las vías existentes, o de su entorno y al previsto en la planificación vial cantonal. El sistema vial se sujetará a las especificaciones contenidas en los cuadros Nº 9,

“Características y Especificaciones Mínimas de las Vías” y Cuadro No. 15 “Derecho de Vías” de la presente Ordenanza, y a las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, Líneas Férreas, Zonas de Protección de Oleoductos, Acueductos y Líneas de Transmisión Eléctrica.

Para efectos de esta Normativa del sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales zonales contenidos en el Plan de Movilidad, se establece la siguiente clasificación:

- a. **Sistema Vial Urbano:** Correspondiente a las zonas definidas como urbanas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- b. **Sistema Vial Suburbano:** Correspondiente a las zonas definidas como urbanizables y zonas de expansión urbana definidas en el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del GADMC-Jaramijó.

Parágrafo 1ro.

SISTEMA VIAL URBANO

Art. 24.- CLASIFICACIÓN.- El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: Vías Expresas (Autopistas – Viaductos), Vías Arteriales, Vías Colectores Principales, Vías Colectoras Secundarias, Vías Locales, Vías Peatonales, Escalinatas, Ciclovías, cuyas especificaciones se establecen en el cuadro No.9.

Art. 25.- VÍAS EXPRESAS.- Son vías de circulación sin interferencias laterales y accesos controlados. Conforman la red vial básica y sirven de tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales, nacionales y son soporte de tráfico pesado.

Cuadro No. 3:

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS VÍAS EXPRESAS

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
Velocidad del trayecto	90 km/h
Velocidad de operación	60-80 km/h
Distancia paralela entre ellas	8.000 – 3.000 m
Control de accesos	Total (intersecciones a desnivel)
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho de carriles	3,65 m.
Distancia de visibilidad de parada	80 km/h= 110m.
Radio mínimo de curvatura	80 km/h: 210 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.
Radio mínimo de esquinas	5,00 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 6,00 m.

Espaldón	Mínimo 2,50 m. (laterales de 4 carriles / sentido en adelante, espaldones junto a parterres mínimo 1,80 m.
Longitud carriles de aceleración**	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración**	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) 4,8

** Estas fórmulas de cálculo de carriles de aceleración y desaceleración sirven para una estimación preliminar. El detalle de cálculo definitivo se realizará en base a la bibliografía especializada. Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP.

Art. 26.- VÍAS ARTERIALES PRINCIPALES.- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales (grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales): Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos (rurales) proporcionando fluidez al tráfico de paso.

Cuadro No. 4:

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS VÍAS ARTERIALES PRINCIPALES

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
Velocidad del trayecto	70 km/h
Velocidad de operación	50 – 70 km/h
Distancia paralela entre ellas	3.000 – 1.500 m
Control de accesos	Pueden tener algunas intersecciones a nivel con vías menores; se requiere buena señalización y semaforización.
Número mínimo de carriles	3 por sentido
Ancho de carriles	3,50 m.
Distancia de visibilidad de parada	70 km/h= 90 m.
Radio mínimo de curvatura	70 km/h: 160 m.
Gálibo vertical mínimo	5,50 m.
Aceras	4,00 m.
Radio mínimo de esquinas	5,00 m.
Separación de calzadas	Parterre
Espaldón	1,80 mínimo, pueden no tener espaldón.
Longitud carriles de aceleración	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)
Longitud carriles de desaceleración	Ancho del carril x Velocidad de la vía (km/h) 4,8

Art. 27.- VÍAS ARTERIALES SECUNDARIAS.- Sirven de enlace entre vías arteriales principales y vías colectoras. Su función es distribuir el tráfico entre las distintas áreas que conforman la ciudad; por tanto, permiten el acceso directo a zonas residenciales, institucionales, recreativas, productivas o de comercio en general.

Cuadro No. 5:

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS VÍAS
ARTERIALES SECUNDARIAS**

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
Velocidad del trayecto	50 km/h
Velocidad de operación	30 – 50 km/h
Distancia paralela entre ellas	1.500 – 500 m.
Control de accesos	La mayoría de intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	2 por sentido
Ancho de carriles	3,50 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,20 m.; 2,40 m.
Distancia de visibilidad de parada	50 km/h= 60 m.
Radio mínimo de curvatura	50 km/h: 80 m.
Aceras	4,00 m.
Radio mínimo de esquinas	5,00 m.
Separación de calzadas	Parterre mínimo de 4,0 m. pueden no tener parterre y estar separadas por señalización horizontal
Aceras	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)

Art. 28.- VÍAS COLECTORAS.- Sirven de enlace entre las vías arteriales y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala. El abastecimiento a locales comerciales se realizará con vehículos de tonelaje menor (camionetas o furgones).

Cuadro No. 6:

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
VÍAS COLECTORAS**

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
Velocidad del trayecto	50 km/h
Velocidad de operación	20 – 40 km/h
Distancia paralela entre ellas	1.000 – 500 m.
Control de accesos	Todas las intersecciones son a nivel.
Número mínimo de carriles	4 (2 por sentido)
Ancho de carriles	3,20 m.

Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m.
Distancia de visibilidad de parada	40 km/h= 45 m.
Radio mínimo de curvatura	40 km/h= 50 m.
Aceras	Mínimo 2,50 m. como excepción 2 m.
Radio mínimo de esquinas	5,00 m.
Separación de calzadas	Separación con señalización horizontal. Pueden tener parterre mínimo de 3,00 m.
Longitud máxima vías sin retorno	Ancho del carril x 0,6 x Velocidad de la vía (km/h)

Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP

Para el dimensionamiento se debe considerar como vía colectoras secundaria a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

Art. 29.- VÍAS LOCALES.- Se constituyen en el sistema vial urbano menor y se conectan con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectoras.

Cuadro No. 7:

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
VÍAS LOCALES**

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS	
Velocidad del trayecto	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 – 300 m.
Control de accesos	La mayoría de las intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	2 (1 por sentido)
Ancho de carriles	3,00 m.
Carril estacionamiento lateral	Mínimo 2,00 m.
Distancia de visibilidad de parada	30 km/h= 40 m.
Aceras	Mínimo 1,20 m.
Radio mínimo de esquinas	3,00 m.

Separación de circulación	Señalización horizontal.
Longitud máxima vías sin retorno	300 m.

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

NOTA: Las normas referidas a este artículo están sujetas a las especificaciones vigentes del MTOP

Art. 30.- VÍAS PEATONALES (Referencia NTE INEN 2 243:2000). Estas vías son para uso exclusivo del tránsito peatonal, y deben observar las siguientes características:

- Permiten la movilidad no motorizada al interior de sectores urbanos.
- Excepcionalmente permiten el paso de vehículos de residentes para acceso a sus predios.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- No permiten el estacionamiento de vehículos.
- Deben permitir el acceso de vehículos de emergencia y de servicio: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc.
- El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos.
- El ancho mínimo eventual para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

Esta norma establece las dimensiones mínimas, las características funcionales y de construcción, que deben cumplir las vías de circulación peatonal (calle, aceras, callejones, senderos, andenes, caminos y cualquier otro tipo de superficie de dominio público destinado al tránsito de peatones).

a. Dimensiones.

- Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1,60 m.
- Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,05 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)
- Debe anunciarse la presencia de objetos que se encuentren ubicados fuera del ancho mínimo en las siguientes condiciones: entre 0,80 m y 2,05 m. de altura separado más de 0,15 m. de un plano lateral.

- El indicio de la presencia de los objetos que se encuentran en las condiciones establecidas, se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas con discapacidad visual y con contraste de colores para disminuidos visuales.

- El indicio debe estar constituido por un elemento detectable que cubra toda la zona de influencia del objeto, delimitada entre dos planos: el vertical ubicado entre 0,10 m. y 0,80 m. de altura del piso y el horizontal ubicado a 1,00 m. antes y después del objeto.

- La pendiente longitudinal y transversal de las circulaciones será máximo el 2%. Para los casos en que supere dicha pendiente, se debe tener en cuenta lo indicado en la NTE INEN 2 245.

- La diferencia del nivel entre la vía de circulación peatonal y la calzada no debe superar 0,10 de altura. Cuando se separe los 0,10 m. de altura, se debe disponer de bordillo.

b. Características generales.-

- Las vías de circulación peatonal deben diferenciarse claramente de las vías de circulación vehicular, inclusive en aquellos casos de superposición vehicular peatonal, por medio de señalización adecuada.

- Cuando exista un tramo continuo de la acera máximo de 100 m. se dispondrá de un ensanche de 0,80 m. con respecto al ancho de la vía de circulación existente, por 1,60 m. de longitud en la dirección de la misma que funcionará como área de descanso.

- Los pavimentos de las vías de circulación peatonal deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en su superficie. Se debe evitar la presencia de piezas sueltas, tanto en la constitución del pavimento como por la falta de mantenimiento.

- En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registro, etc., deben estar rasantes con el nivel del pavimento, con aberturas de dimensión máxima de 0,10 m.

- Para advertir a las personas con discapacidad visual cualquier obstáculo, desnivel o peligro en la vía pública, así como en todos los frentes de cruces peatonales, semáforos accesos a rampas, escaleras y paradas de autobuses, se debe señalar su presencia por medio de un cambio de textura que no provoque acumulación de agua. Se recomienda colocar tiras táctiles en el pavimento, paralelas a las construcciones, con el fin de indicar recorridos de circulación a las personas con discapacidad visual.

Art. 31.- CICLOVÍAS. Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta

50 cm3. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajista.

- Pueden ser exclusivas (vías ciclistas), combinadas con la circulación vehicular (faja ciclistica), combinadas con la circulación peatonal (acerabici). Al interior de las vías del sistema vial local pueden formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional). Las ciclovías observarán las siguientes especificaciones:
- En los puntos de cruce con vías vehiculares o peatonales, se deberán prever mecanismos de control de prioridad de circulación (paso cebra conformada por un cambio en la textura y color de piso a través del uso de “tope llantas” longitudinales, señalización, semaforización, plataformas a nivel).
- En caso de que se contemple una acera o sendero peatonal junto con la ciclovía, éstos se separarán mediante: señalización horizontal, textura o color diferente de piso, bolardos, bordillos, etc.
- El sistema de ciclovías debe estar provista de facilidades y dispositivos de control como ciclo parqueaderos, señalización, semaforización, elementos de protección.
- Las ciclovías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 m. y de doble sentido 2,40 m. Cuando formen parte de áreas verdes públicas, tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.
- Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).
- La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular.
- Estará provisto de parqueaderos para bicicletas, los cuales se diseñarán y localizarán como parte de los terminales y estaciones de transferencia de transporte público de la ciudad.

Cuadro No. 8:

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS CICLOVÍAS	
Velocidad del trayecto	50 km/h
Velocidad de operación	Máximo 30 km/h
Distancia paralela entre ellas	100 – 300 m.
Control de accesos	La mayoría de las intersecciones son a nivel
Número mínimo de carriles	1
Ancho de carriles	1,80 m.
Aceras	Mínimo 1,20 m.
Radio mínimo de esquinas	3,00 m.
Separación de circulación	Señalización horizontal.

Cuadro No. 9:

CARACTERÍSTICAS Y ESPECIFICACIONES MÍNIMAS DE LAS VÍAS URBANAS

TIPO	Volumen Tráfico	No. carriles por sentido	Parterre (m)	Acera	Carril de Estación	Derecho de vía	Pendiente máxima (%)	Long. Máx.	Ancho Mínimo
EXPRESA:	1200-1500	3 y 4	6	No	No	40	6	Variable	39,50 y 46,80
ARTERIAL:	500-1200	2 y 3	Opc./ 4	Opc./4	No	25	6	Variable	26,60 y 33,90
COLECTORA:									
A	400-500	2	2.60	2.50	2	15	8	1.000	21,60
B	400-500	2	OPC/1.20	2.40	2	15	8	---	18,80 y 20
C	400-500	2	---	2.00	2	15	8	---	18
LOCAL:									
A **	400 ó menos	1	---	2.00	2	0	12	400	11
B		1		2.00	2	0		300	11
C *		1	---	1.80	2	0		200	10,60

D		1	---	1.80	---	0		200	10.60
E *		1	---	1.50	---	0		200	10
F		1	---	1.50	---	0		100	10
G *		---	---	1.50	---	0		100	9
H		---	---	1.20	---	0		100	8
PEATONAL:									
A		---	---	2 DE 1,50	---	0		90	6
B		---	---	---	---	0		50	3
ESCALINATAS:									
		---	---	---	---	0		---	2
CICLOVIA:									
		---	---	---	---	0		---	2.00

* SÓLO PARA VÍAS EXISTENTES

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

Art. 32.- ESCALINATAS.- Son aquellas que permiten salvar con gradas la diferencia de nivel entre vías o permiten el acceso a predios que se encuentran a desnivel de las acera. La circulación es exclusivamente peatonal y deberán incluir canaletas para facilitar el traslado de bicicletas. Si son laterales, cada una deberá tener 15 cm. de ancho, separándose 15 cm. del muro vertical, o una canaleta central (bidireccional) de 40 cm.

El emplazamiento y distribución de las gradas deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de gradas continuas será de 16 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1,20 m. (ancho y profundidad).

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0,17 m.

Parágrafo 2do.

SISTEMA VIAL SUBURBANO

Art. 33.- CLASIFICACIÓN.- La clasificación técnica de las carreteras o vías suburbanas, deben estar sujetas a las disposiciones y especificaciones de la clasificación establecida por el MTOP.

El Sistema Vial Suburbano conocido también como Sistema de Carreteras se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: vías arteriales principales suburbanas, vías arteriales secundarias suburbanas, vías colectoras principales suburbanas, vías colectoras secundarias suburbanas; y, vías locales suburbanas.

Art. 34.- VÍAS ARTERIALES PRINCIPALES SUBURBANAS.- Su función principal es proporcionar movilidad a los tráficos regionales y nacionales caracterizados por largos desplazamientos con velocidades de operación que tienden a registrar valores crecientes. Permite establecer conexión entre los grandes generadores de tráfico como ciudades importantes y sus respectivas zonas industriales, productivas o residenciales.

Cuadro No. 10:

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS VÍAS ARTERIALES PRINCIPALES SUBURBANAS

Extensión (% km del sistema)	1,5 - 3,5
Servicio (% vehículo – kilómetro)	20 – 35
Extensión Media de Viajes (km)	80 -120
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	3.000 – 8.000
Velocidad de Operación (km/h)	50 – 120
Espaciamiento	Controlado por la localización de ciudades y regiones conectadas

Art. 35.- VÍAS ARTERIALES SECUNDARIAS SUBURBANAS.- Su función principal es servir al tráfico interprovincial e intercantonal en condiciones de movilidad y conectar ciudades de importancia media y a capitales provinciales.

Cuadro No. 11:

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS VÍAS
ARTERIALES SECUNDARIAS SUBURBANAS**

Extensión (% km del sistema)	2,5 – 5
Servicio (% vehículo – kilómetro)	10 – 20
Extensión Media de Viajes (km)	60
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	1.000 - 3.000
Velocidad de Operación (km/h)	40 - 80
Espaciamiento	Establecido de forma que no se dupliquen los servicios de las vías Arteriales Principales.

Art. 36.- VÍAS COLECTORAS PRINCIPALES SUBURBANAS.- Su función es servir al tráfico intercantonal e interparroquial con características de movilidad y acceso. Se articula y mantiene continuidad con el sistema vial arterial, al cual lo alimenta.

Cuadro No. 12:

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS VÍAS
COLECTORAS PRINCIPALES SUBURBANAS**

Extensión (% km del sistema)	4 – 8
Servicio (% vehículo – kilómetro)	8 – 10
Extensión Media de Viajes (km)	50
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	300 – 1.000
Velocidad de Operación (km/h)	30 – 79
Espaciamiento	Establecida con la distribución y concentración poblacional.

Art. 37.- VÍAS COLECTORAS SECUNDARIAS SUBURBANAS.- Al igual que en el caso anterior (Colectoras primarias), su función es atender al tráfico intercantonal e interparroquial, pero en condiciones inferiores, pues sus conexiones se realizan a centros poblados menores.

Cuadro No. 13:

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS VÍAS
COLECTORAS SECUNDARIAS SUBURBANAS**

Extensión (% km del sistema)	10 - 15
Servicio (% vehículo – kilómetro)	8 – 10

Extensión Media de Viajes (km)	35
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	100 – 300
Velocidad de Operación (km/h)	30 – 60
Espaciamiento	No debe duplicar servicios. Debe ser función de la distribución de la producción.

Art. 38.- VÍAS LOCALES SUBURBANAS.- Su servicio se refiere a atender al tráfico interparroquial, barrial y de urbanizaciones, por lo tanto su función principal es proveer accesibilidad. Dentro de este grupo se encuentran los denominados Caminos Vecinales y los senderos, los cuales tendrán características mínimas con relación a la generalidad de las vías locales. Puede sufrir discontinuidad, más no ser aisladas del resto de la red.

Cuadro No. 14:

**CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS
VÍAS LOCALES SUBURBANAS**

Extensión (% km del sistema)	65 – 80
Servicio (% vehículo – kilómetro)	5 – 30
Extensión Media de Viajes (km)	20
Tráfico promedio diario anual (TPDA)	Menos de 100
Velocidad de Operación (km/h)	20 – 50
Espaciamiento	No debe duplicar servicios. Establecido de acuerdo con la distribución a la concentración poblacional.

Parágrafo 3ro.

DERECHO DE VÍA

Art. 39.- DERECHO DE VÍA.- Es una faja de terreno colindante a la vía, destinada para la construcción, conservación y ensanchamientos de vía que deberán sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de las zonas urbanas y a los parámetros que constan en el cuadro N°15 “Derecho de Vías”; en el mismo se especifican los retiros de construcción del sistema principal de vías del cantón Jaramijó.

Cuadro No. 15:

DERECHO DE VÍAS

TIPO DE VIA	ANCHO VIAL (M)	DERECHO DE VIA DESDE EJE (M)	RETIRO DE CONSTRUCCIÓN (M) A PARTIR DEL DERECHO DE VÍA
Regional	-	25 m	
Expresa	39,50 a 46,80	**40 m	10 *
Arterial	26,60 a 33,90	15 m	De acuerdo a Reglamentación
Colectora	18 a 22	15 m	De acuerdo a Reglamentación

* Medido a partir del derecho de vía.

** Se la considera el retiro de una Vía Expresa porque se la ha planificado para transportación de carga.

Art. 40.- ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL.- Corresponden a las franjas de protección que deben respetarse por el cruce de oleoductos, poliductos, líneas de alta tensión, acueductos, canales, colectores, cauces de río, taludes y quebradas naturales, OCP, conos de aproximación del aeropuerto, que se encuentran especificados en el Cuadro No.16 y en el Mapa de Afectaciones.

Cuadro No.16:
ÁREAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL

NOMBRE	ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL
Poliducto	Desde el eje 15,00 m.
Línea de Alta Tensión (138 kv)	Desde el eje 15,00 m.
Línea de Alta Tensión (de 32 a 46 kv)	Desde el eje 7,50 m.
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.
Canal de riego	Desde el borde 1.5 m.
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 10m de retiro.
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.

* Las franjas de protección definitivas deben referirse al detalle que consta en el proyecto de agua potable y alcantarillado, respectivamente

Parágrafo 4to.

**ESPECIFICACIONES MÍNIMAS
PARA EL DISEÑO DE VÍAS URBANAS**

Art. 41.- INGRESOS PEATONALES Y VEHICULARES.- A criterio de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, en los proyectos de fraccionamiento se podrá permitir la implantación de ingresos peatonales de mínimo 3 metros de ancho, cuando éstos sirvan para el acceso desde la vía pública, a un máximo de tres lotes interiores y hasta una profundidad máxima de 40 metros desde la misma. Los ingresos vehiculares (vías locales) tendrán un mínimo de 7 metros de ancho y terminarán en una curva de retorno de radio mínimo de 4 metros. Las construcciones en los lotes con frente a estos ingresos o pasajes observarán el retiro que corresponda al sector.

Art. 42.- ACERA.- Para determinar el ancho total de una acera, se tomará el ancho modular de 0,60 metros para el tráfico peatonal, asumiendo un ancho mínimo de 1,20 metros como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones. En urbanizaciones de interés social el ancho mínimo será de 1,20 metros. Con relación al costado interno de la acera, se considerará 0,45 m. el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; 0,15 m. adicionales, cuando las edificaciones se efectúan en línea de fábrica; y 0,15 m. más para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales).

Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos de 0,45 m.; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m. adicionales (ancho de acera total= 1,80m.).

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.) se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida. No se permitirá la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

Art. 43.- ANCHO DE CARRIL.- El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3,00 m. mínimo; su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía.

Art. 44.- CARRIL DE ESTACIONAMIENTO LATERAL O TIPO CORDÓN.- En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. En vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 metros.

Art. 45.- CARRIL DE ESTACIONAMIENTO TRANSVERSAL O EN BATERÍA.- Los estacionamientos transversales, sean a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados

en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de circulación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

Art. 46.- ANCHO DE CALZADA.- Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con un sólo sentido de circulación, mínimo 4,50 m. y para dos sentidos de circulación, mínimo 6 m. sin considerar carril de estacionamiento.

Art. 47.- PARTERRES.- Se recomienda un ancho mínimo de 3,00 m. Si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 m.

Art. 48.- RADIOS DE ACERA CALZADAS EN INTERSECCIONES.- Se consideran los siguientes radios mínimos:

En vías arteriales y colectoras:	10,00 m.
Entre vías colectoras y vías locales:	7,00 m.
Entre vías locales:	5,00 m.
Entre pasaje y pasaje:	3,00m.

Art. 49.- RADIOS DE GIRO.- El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro. Las principales especificaciones geométricas acerca de los radios de giro, que deben servir como base para el diseño de las secciones viales y parterres, son los siguientes:

Tipo de Vehículo	Distancia entre ejes más alejados	Radio de Giro Mínimo
Automóvil	3,35 m.	7,32 m.
Camión pequeño	4,50 m.	10,40 m.
Camión	6,10 m.	12,81 m.
Tráiler con remolque	12,20 m.	12,20 m.
Tráiler con remolque	15,25 m.	13,72 m.

Nota: Estos datos son referenciales para condiciones mínimas, por lo que para el diseño en condiciones de operación reales, deberá referirse a normativas específicas.

Art. 50.- GIROS DERECHOS.- Los giros derechos se diseñarán con un ancho mínimo de 5,40 m. y una ochava de 10,00 m. de radio mínimo, separados de las intersecciones por islas a todos los lados del cruce. Esto facilitará la circulación de vehículos y el cruce de peatones con seguridad durante las fases semafóricas.

Art. 51.- GIROS IZQUIERDOS.- Para los giros izquierdos deben diseñarse bahías, cuya longitud estará

determinada por la demanda de tránsito; el ancho debe ser mínimo de 3,00 m., la longitud de transición debe tener 25,00 m. como mínimo en las vías arteriales primarias, secundarias y colectoras urbanas y, el radio de giro debe ser mínimo de 14,00 m.

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

$L_t = \text{ancho de carril de viraje} \times \text{velocidad (Km/h)} \div 6,6 \text{ m.}$

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

Art. 52.- CURVAS DE RETORNO.- Se deben considerar retornos en los pasajes vehiculares no continuos, para asegurar la comodidad de la maniobra y que obligue a los conductores de vehículos a adoptar bajas velocidades en los sectores residenciales.

Las curvas de retorno pueden solucionarse en terminaciones cuadrada, rectangular, circular, circular lateral, tipo T, tipo Y, y en rama principalmente. Se diseñarán curvas de retorno según la fórmula siguiente: $r=c+a$, donde c = significa ancho de la calzada vehicular; a = ancho de una acera; r = radio de curva del bordillo.

La contra curva de diseño del bordillo (tangente a la curva de retorno, tendrá un radio equivalente a 1,25 veces el radio de la curvatura de retorno).

Art. 53.- FACILIDADES DE TRÁNSITO.- En los cruces de vías arteriales deben diseñarse y construirse facilitadores de tránsito que pueden ser de dos clases:

- a. Redondeles distribuidores de tránsito: Deberán tener un diámetro mínimo igual a dos veces el ancho de la vía arterial más amplia del acceso.
- a. Intercambiadores de tránsito: Deben diseñarse de tal modo que en ningún sitio se reduzca el ancho de los carriles de las vías arteriales de acceso.

Art. 54.- ESCALINATAS PEATONALES.

Ancho mínimo:	2,00 m.
Huella mínima:	0,35 m.
Contrahuella máxima:	0,18 m.

Art. 55.- VEGETACIÓN Y OBSTÁCULOS LATERALES: El urbanizador arborizará las áreas verdes de las vías, sujetándose a las especificaciones que esta normativa determine y a lo dispuesto por la Dirección Municipal de Ambiente, Higiene y Salubridad.

El follaje de la vegetación que se ubique sobre los parterres y veredas deberá limitarse a una altura de 1,00 m. como máximo, para evitar la obstrucción de la visibilidad a los conductores y peatones. La vegetación que rebase la altura

de 1,50 m. deberá dejar bajo la copa de la misma una distancia libre de visibilidad mínima de 1,00 m. en el caso de que no haya circulación peatonal; y, de 1,80 m. en el caso que existiera.

Los árboles que rebasen los 1,50 m. de altura y cuyas ramas se extienden sobre las vías deberán tener una altura libre de 5,50 m. desde la superficie de rodamiento hasta la parte más baja de las ramas. Los objetos que se ubiquen sobre las aceras y parterres y próximos a los carriles de circulación no deberán estar a una distancia menor de 0,45 m. al interior del bordillo.

Sección 4ta.

LOTEAMIENTO

Art. 56.- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS PREDIOS.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderán a las normas que al efecto contengan el Plan de Ordenamiento Territorial. Los notarios y el registrador de la propiedad del Cantón respectivamente, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento, exigirán la autorización del Alcalde o Alcaldesa concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Art. 57.- CARACTERÍSTICAS DE LOS LOTES.-

- a. Tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.
- b. Tendrán la superficie y el frente mínimo establecidos en la presente Ordenanza. Estas condiciones podrán modificarse por acuerdo entre el GAD Municipal del Cantón Jaramijó y las instituciones estatales, empresas públicas que realicen programas de vivienda de interés social.
- c. Tendrán una relación máxima 1:3 (frente-fondo); su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá un informe previo de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.
- d. Tendrán como mínimo la superficie y el frente de la zonificación respectiva. Se permitirá una tolerancia 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15 % de la totalidad de los lotes proyectados en urbanizaciones. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia hasta el 50% de los lotes.
- e. Los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.
- f. En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 20% en la superficie y en el frente de todos los lotes.
- g. En caso de lotes ubicados al final de pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote la longitud de la curva de retorno que dé frente al mismo.

Art. 58.- ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS.- No se permitirá fraccionamientos en los que uno o más lotes tengan superficies y frentes menores a un 90% de lo fijado como "área mínima de lote" y "frente mínimo" por las normas particulares de uso del suelo y de edificación previstas en esta Ordenanza y el PD y OT, que rigen para todos y cada uno de los sectores determinados en ellos. Únicamente previo a un Informe Técnico de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, se permitirán este tipo de fraccionamientos cuando un predio se halle afectado por trazados viales de la Municipalidad, y a consecuencia de ello quede dividido en dos o más cuerpos con superficies y frentes menores a los mínimos establecidos para el sector, y que se originen exclusivamente por dicho trazado vial. Si por esta circunstancia, alguno de los cuerpos resulte con una superficie inconstruible, ésta quedará a favor de la Municipalidad, imputable al porcentaje de cesión y que podrá ser objeto de remate forzoso a los colindantes. Si este lote excede al porcentaje de cesión, se le pagará de acuerdo a la ley.

También podrán aprobarse fraccionamientos en divisiones sucesorias con parcelas de hasta el 50% menos de la superficie del lote establecido en las normas particulares en cada sector, siempre y cuando el número de lotes correspondan al número de herederos y/o legitimarios. Esta

autorización se concederá por una sola vez, de modo que los predios resultantes de este tipo de divisiones no vuelvan a subdividirse, excepto si son sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

Sección 5ta.

ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL

Art. 59.- ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL.- Toda parcelación de suelo contemplará áreas verdes y equipamiento comunal en atención al número de habitantes proyectado. El equipamiento comprende los servicios sociales y de servicios públicos. Toda urbanización contribuirá con al menos el 3% del área útil para equipamientos.

El GADMC-Jaramijó a través de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, aprobará el tipo de equipamiento a construirse de acuerdo a los requerimientos de la población.

Los conjuntos habitacionales no se someten a la contribución de equipamientos de servicios sociales y públicos, pero si están sometidos a lo dispuesto en los artículos 291, 292, 293 y 294 de la presente Ordenanza.

Cuadro No. 17:
EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS SOCIALES

Categoría	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio de Influencia (m)	Norma m ² /hab.	Lote mín. m ²	Población base (hab.)
Educación EE	Barrial	EEB	Preescolar, escuelas	400	0,80	800	1.000
	Sectorial	EES	Colegios secundarios, unidades educativas	1.000	0,50	2.500	5.000
	Zonal	EEZ	Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos y centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación, sedes universitarias.	2.000	1,00	10.000	10.000
	Ciudad	EEC	Campus universitarios, centros tecnológicos e institutos de educación superior.	----	1,00	50.000	50.000
Cultural EC	Barrial	ECB	Casas comunales	400	0,15	300	2.000
	Sectorial	ECS	Bibliotecas, museos de artes populares, galerías públicas de arte, teatros y cines.	1.000	0,10	500	5.000
	Zonal	ECZ	Centros de promoción popular, auditorios, centros culturales, centros de documentación.	2.000	0,20	2.000	10.000
	Ciudad	ECC	Casas de cultura, museos, cinematecas y hemerotecas	---	0,25	5.000	20.000
Salud ES	Barrial	ESB	Subcentros de Salud, consultorios médicos y dentales	800	0,15	300	2.000
	Sectorial	ESS	Clínicas con un máximo de quince camas, centros de salud, unidad de emergencia, hospital del día, consultorios hasta 20 unidades de consulta	1.500	0,20	800	5.000
	Zonal	ESZ	Clínica hospital, hospital general, consultorios mayores a 20 unidades de consulta	2.000	0,125	2.500	20.000
	Ciudad	ESC	Hospital de especialidades, centros de rehabilitación y reposo.	----	0,20	10.000	50.000

Bienestar Social EB	Barrial	EBB	Guarderías infantiles y casas cuna.	400	0,30	300	1.000
	Sectorial	EBS	Asistencia social, centros de formación juvenil y familiar, aldeas educativas.	1.500	0,08	400	5.000
	Zonal	EBZ	Albergues, centros de protección de menores.	2.000	0,10	2.000	20.000
EDB Parques infantiles, parque barrial, plazas, canchas deportivos. 4000,303001.000	Ciudad	EBC	Orfanatos, asilos de ancianos.	---	0,10	5.000	50.000
	Sectorial	EDS	Parque sectorial, centros deportivos públicos y privados, polideportivos, gimnasios y piscinas.	1.000	1,00	5.000	5.000
	Zonal	EDZ	Parque zonal, polideportivos, especializados y coliseos (hasta 500 personas), centro de espectáculos, galleras	3.000	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	EDC	Parques de ciudad, estadios, coliseos, jardín botánico, zoológicos, plazas de toros.	-----	1,0	50.000	50.000
Religioso ER	Barrial	ERB	Capillas	----	----	800	2.000
	Sectorial	ERS	Templos, iglesias	2.000	----	5.000	5.000
	Ciudad	ERC	Catedral, conventos y monasterios	----	---	10.000	50.000

**Cuadro No. 18:
EQUIPAMIENTO DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Categoría	Tipología	Simb.	Establecimientos	Radio de influencia (m)	Norma m²/hab.	Lote mín. m²	Población base (hab.)
Seguridad EG	Barrial	EGB	Vigilancia de policía	400	0,10	100	1.000
	Sectorial	EGS	Estación de Bomberos	2.000	0,10	500	5.000
	Zonal	EGZ	Cuartel de Policía	---	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	EGC	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles	---	---	---	50.000
Administración Pública EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos	----	0,03	300	10.000
	Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismo internacionales.	----	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	EAC	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.	----	0,40		50.000
Servicios funerarios EF	Sectorial	EFS	Funerarias.	2.000	0,06	600	10.000
	Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de los centros urbanos de Jaramijó.	3.000	1,00	20.000	20.000
Transporte ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, paradas de buses.	-----	0,10	100	1.000
	Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, parqueaderos públicos, centros de revisión vehicular.	3.000	0,03	300	10.000
	Zonal	ETZ	Terminales locales, terminales de transferencia, de transporte público, estación de transporte de carga y maquinaria pesada.	3.000	0,50	10.000	20.000
	Ciudad	ETC	Terminales de buses interprovinciales de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares		1,00	50.000	50.000
Infraestructura EI	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería	500	0,20	200	1.000
	Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua		*		5.000
	Zonal	EIZ	Potabilizadoras y subestaciones eléctricas		*		20.000
	Ciudad	ETC	Plantas de tratamiento y estaciones de energía eléctrica, plantas termoeléctricas.		*		50.000

Especial EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.		*		20.000
	Ciudad	EPC	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.		*		50.000

* Según programa del proyecto

Sección 6ta.

REDES DE INFRAESTRUCTURA

Parágrafo 1ro.

GENERALIDADES

Art. 60.- Generalidades.- Los proyectos de urbanización deberán sujetarse a las normas sobre redes de agua potable, alcantarillado, incluyendo las acometidas domiciliarias, así como los de instalación de las redes de distribución de energía eléctrica para servicio domiciliario y alumbrado de calles y de teléfonos, establecidos por los organismos competentes y someterse a la aprobación previa de las respectivas Empresas Públicas de la ciudad. Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura.

Parágrafo 2do.

SISTEMA DE ABASTECIMIENTO
DE AGUA POTABLE**Art. 61.- SISTEMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE.-**

- a. **Abastecimiento:** El abastecimiento de agua para habilitaciones de suelo o edificaciones, se captará directamente de la red pública, y en caso de auto-abastecimiento se captará de una fuente específica propia aprobada por el GADM del cantón Jaramijó o la empresa pública encargada.
- b. **Red de distribución.-** El diseño de las redes de distribución de agua potable para las habilitaciones de suelo es de exclusiva responsabilidad del GADM del cantón Jaramijó o la empresa pública encargada; para lo cual el proyectista solicitará la aprobación del diseño y presupuesto de la red particular del proyecto.

- c. **Periodo Diseño.-** Los proyectos de abastecimiento de agua potable serán diseñados de acuerdo a la normativa vigente en la que se estipulan los parámetros a ser considerados para los estudios y diseños de cada uno de los elementos que conforman los sistemas de abastecimiento de agua potable.

Se establecen además los procedimientos generales que debe seguir un proyecto desde su identificación, perfil, pre-factibilidad, factibilidad y diseño definitivo para la construcción. En ningún caso se proyectarán obras definitivas para un período menor a 30 años.

- d. **Caudales de Diseño.-** Las redes de distribución deben tener capacidad para transportar la condición que resulte más crítica entre la demanda máxima horaria, y la demanda máxima diaria más los caudales de incendio.

Demanda Máxima Diaria = 1.35 Demanda Media Anual

Demanda Máxima Horario 2.06 Demanda Media Anual

- e. **Caudal de Incendio.-** Los caudales de incendio para cada red de distribución se considerarán de acuerdo con la población de cada zona de presión de la forma que se indica en el cuadro siguiente:

Cuadro No.19:

CAUDAL DE INCENDIO

Población de la zona de la presión (miles)	Caudal de incendio (lit/s)
10-20	12
20-40	24
40-60	2x24
0-120	3x24

- f. **Conexiones Domiciliarias.-** Las conexiones domiciliarias se realizarán con las normas y especificaciones del GADM del cantón Jaramijó o la empresa pública encargada, la tubería puede ser de pvc, polipropileno o similar y se realizará una vez que se pruebe la red de distribución. Cada conexión debe tener un medidor y caja de registro, la misma que debe ubicarse en un lugar visible en el cerramiento.

- g. **Reserva.-** El volumen de reserva corresponde al 30% de la demanda máxima diaria.

Parágrafo 3ro.

SISTEMA DE ALCANTARILLADO

Art. 62.- SISTEMA DE ALCANTARILLADO.-a. **Planificación:**

- a.1. Cuando el proyecto se localice junto a ríos o quebradas, se observará el retiro que dispone la normativa vigente; el trazado urbanístico considerará una calle inmediatamente después de dicha franja de separación para la implementación de las redes marginales y demás servicios; sólo a partir de esta calle se podrán desarrollar las construcciones.

a.2. Para asegurar el buen funcionamiento del sistema sanitario, la proyección urbanística de las calles evitará crear puntos críticos que pongan en riesgo a la población por la acumulación y acción de las aguas, tales como:

- Curvas de retorno sin drenaje para las aguas lluvias de las calles.
- Depresiones intermedias en las rasantes de las calles, sin dar salida a las aguas lluvias y sanitarias.
- Trazados alimétricos de las rasantes sin considerar las mínimas pendientes establecidas para el escurrimiento de las aguas lluvias superficiales.
- Pasajes estrechos que impiden el ingreso del equipo mecánico para el mantenimiento de la red y sumideros.
- Espacios verdes sin ingreso.

a.3. Por ningún concepto las redes de alcantarillado público podrán planificarse dentro de viviendas o áreas privadas, sólo deberán implementarse en calles o pasajes.

a.4. El sistema de sumideros se diseñará ya sea sobre la calzada o acera, longitudinales y transversales. Su capacidad y longitud de captación dependerá del caudal a recoger, pero en ningún caso será menor a los diseños que al respecto mantiene el GADM del cantón Jaramijó o la empresa pública encargada. La tubería entre el sumidero y el pozo de revisión debe tener un diámetro mínimo de 50 mm, para una pendiente mínima de 2%, en caso que el caudal de aporte al sumidero sea considerable, el urbanizador debe calcular el diámetro y pendiente requerida para satisfacer las condiciones hidráulicas.

b. **Caudal de Diseño:** Los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial; se diseñarán con el caudal máximo instantáneo de aguas servidas y aguas lluvias correspondientemente, en base a las curvas de intensidad, duración y frecuencia en donde se ubique el proyecto y a los parámetros de diseño determinados por el GADM del cantón Jaramijó o la empresa pública encargada, y a los coeficientes de escurrimiento C del Método Racional, o CN del método SCS (Servicio de Conservación del Suelo).

Los periodos de retorno en años serán:

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

El Método Racional se aplicará en cuencas con una superficie de aporte de hasta 200 hectáreas. El uso de otros métodos de cálculo para la determinación de caudales pico deberá ser justificado. Únicamente con la aprobación del GADM del cantón Jaramijó o la empresa pública encargada, se podrá hacer cambios a estos periodos de retorno.

c. **Población de Diseño.** Se considerará como tal a la población de saturación del proyecto urbanístico.

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

e. **Pozos de revisión.** Los pozos de revisión se sujetarán a lo establecido en los diseños previstos que se proporcionarán con responsabilidad del profesional en la rama: diferentes alturas, condiciones de cimentación y casos específicos de quebradas. Se considerarán diseños especiales en hormigón armado: los pozos implantados sobre colectores, los pozos mayores de 4.50 m. de profundidad y pozos con estructuras de disipación de energía. En ningún caso la estructura del pozo servirá como disipador de energía salvo el caso que el consultor de la demostración correspondiente.

La profundidad mínima será determinada en los respectivos diseños hidrosanitarios y se colocarán al inicio de tramos de cabecera, en las intersecciones de las calles, en todo cambio de: pendiente, dirección y sección.

f. **Conexiones domiciliarias.** Como información para los planos de detalles, las conexiones domiciliarias se empatarán directamente desde un cajón de profundidad máxima de 1,50 m a la red matriz o canales auxiliares mediante tuberías de diámetro igual a 150 mm. o mayor, conforme a los requerimientos del urbanizador, con un ángulo horizontal de entre 45° y 60° y una pendiente entre el 2% y 11%. Estas conexiones domiciliarias coincidirán en número con lotes de la urbanización y están co-relacionadas con las áreas de aporte definidas en el proyecto. Para las conexiones domiciliarias se podrá utilizar tubería de hormigón centrifugado, asbesto cemento, o PVC, según el material de la tubería matriz a la cual se va a conectar.

g. **Tratamiento.** En caso de que el GADM del cantón Jaramijó o la empresa pública encargada lo solicite, el Urbanizador determinará los usos actualizados del agua de las quebradas y ríos, aguas abajo del sitio de descarga, y en el diagnóstico sanitario deberá solicitar el requerimiento o grado de tratamiento, que será diseñado por un Ingeniero Sanitario.

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

- h. Cuerpo receptor y Descarga.-** La descarga final depurada (a través de un sistema de depuración de efluentes) se transportará mediante colector o emisario al sitio y tipo de cuerpo receptor.

Parágrafo 4to.

**REDES DE DISTRIBUCIÓN
DE ENERGÍA ELÉCTRICA**

Art. 63- REDES DE DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA:

- a. Campo de aplicación:** El contenido de la normativa sobre redes de distribución de energía eléctrica, se encuentra orientado hacia el diseño de las redes de distribución en proyectos nuevos urbanísticos que se incorporen al sistema de la Empresa CNEL.

a.1 El campo de aplicación se refiere a aquellas instalaciones comunes que puedan asociarse con la distribución eléctrica en áreas residenciales o comercio-residenciales, con densidades de carga bajas y medias.

a.2 El diseño de instalaciones asociadas con áreas comerciales, industriales o de uso múltiple, que puedan tener densidades de carga medias y altas y que requieren soluciones especiales, deberá ser consultada a la Empresa Pública de Energía Eléctrica.

a.3 En el diseño de las redes de distribución de energía eléctrica se debe tener en cuenta el aumento progresivo de la demanda, tanto por el incremento del consumo, como por la incorporación de nuevos abonados, de acuerdo a las regulaciones de CNEL.

a.4 La planificación de las redes de distribución debe contemplar toda la urbanización proyectada. Cuando la demanda sobrepase la capacidad máxima instalada, CNEL realizará en las instalaciones existentes las ampliaciones y/o modificaciones necesarias, a costo de los usuarios.

a.5 Los valores de carga instalada y consumo de energía deberán ser revisados periódicamente hasta que éstos sean confirmados y/o modificados en base a resultados de estudios de demanda por parte de CNEL, pero fundamentalmente en sujeción a datos estadísticos que ésta elabore y/o conforme. En todo caso se efectuarán las consultas respectivas a los organismos pertinentes.

b. Distancias de Seguridad a Líneas de 46.000 voltios

Para zonas urbanas y suburbanas:

b.1 Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 4,00 m. sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.

b.2. Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales, a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 4,00 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

b.3. En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente el caso de líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantenga la distancia de seguridad establecidas anteriormente durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

b.4. Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 7,50 metros a ambos lados del eje de la línea, no deberán sobrepasar los 4,00 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser respetada tanto en la siembra de árboles a nivel de parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Para zonas suburbanas:

b.5. Las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de subtransmisión y transmisión serán de 7,50 metros a cada lado del eje de la línea o una franja total de 15,00 m. libre de árboles de altura mayor a 4,00 m.

b.6. Dentro de esta franja de seguridad se permitirá construcciones siempre y cuando se mantengan las distancias de: 6,00 m. en vertical medidos desde la parte superior de la casa al conductor más bajo de la línea; 6,00 m. de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4,00 m. en su máximo desarrollo.

c. Distancia de Seguridad a Líneas de 138.000 Voltios.

Para zonas urbanas y suburbanas:

c.1. Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 5,00 m. sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE de la edificación.

c.2. Todo tipo de construcción y/o edificación deberá mantener una separación mínima de 6,00 m. sea horizontal o vertical al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier

punto ACCESIBLE de la edificación.

c.3 Para la colocación o instalación de cualquier otro tipo de estructuras y construcciones adicionales, a las viviendas o edificaciones, como rótulos, vallas publicitarias, mallas y cerramientos, etc., deberá mantenerse una distancia mínima de 5,00 m., sea horizontal o vertical, al conductor más cercano de la línea o a su proyección al suelo, hacia cualquier punto NO ACCESIBLE.

c.4 En el caso de que se planifique la construcción de urbanizaciones nuevas en terrenos por los que crucen líneas de transmisión o subtransmisión, el diseñador deberá disponer las calles y avenidas de tal forma que las líneas queden ubicadas dentro del parterre central de avenidas, especialmente el caso de líneas de doble circuito, o en las aceras de las calles, únicamente para líneas de un circuito; cuidando siempre que se mantenga la distancia de seguridad establecidas anteriormente durante la posterior construcción de las viviendas o edificaciones que se proyecten.

c.5 Los árboles que se siembren en zonas cercanas a las líneas de transmisión o subtransmisión, dentro de una franja de 15 metros a ambos lados del eje de la línea, no deberán sobrepasar los 4,00 m. de altura en su máximo desarrollo. Esta regulación deberá ser respetada tanto en la siembra de árboles a nivel de parterre de avenidas, aceras de calles y en patios de casas o edificaciones.

Para zonas suburbanas:

c.6. Deberá establecerse y respetarse las franjas de seguridad en los terrenos por donde cruzan las líneas de subtransmisión y transmisión manteniendo una separación de 10 m. a cada lado del eje de la línea; 7 m. de distancia horizontal desde la fachada de la casa hasta el conductor más próximo. Igualmente dentro de esta franja de seguridad se aceptará el cultivo de árboles o plantas que alcancen una altura de 4 m. en su máximo desarrollo.

Este régimen de suelo rige también para la ubicación o instalación de otro tipo de construcciones, accesorios o estructuras que puedan encontrarse en las proximidades de las líneas de transmisión o subtransmisión como rótulos, vallas publicitarias, cerramientos, etc., las que por su constitución o cercanía pueden poner en riesgo las instalaciones eléctricas y como consecuencia la continuidad del servicio.

d. **Casos especiales:** Los casos especiales no contemplados en esta Ordenanza serán resueltos ante una solicitud por escrito de la parte interesada adjuntando los estudios técnicos justificativos del caso. El resultado dependerá de la inspección y análisis respectivo.

e. CNEL entregará los planos correspondientes con la señalización de las rutas de líneas de 46 Kv. y 138 Kv.

existentes a la fecha, ubicadas en el área urbana de la ciudad de Jaramijó, así como las existentes en el área rural comprometiendo a la actualización, de dichos planos luego de construir una variante o nuevas líneas.

f. En las vías colectoras CNEL instalará las redes de energía eléctrica a nivel subterráneo. Las lámparas deben garantizar la perfecta iluminación de las aceras y calzadas y serán ubicadas en postes ornamentales.

Parágrafo 5to.

SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE LA RED TELEFÓNICA

Art. 64.- SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN DE LA RED TELEFÓNICA.- Se preverá la instalación de un par por cada lote que conforma la urbanización como mínimo. En las vías colectoras, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación y otras instalarán sus redes a nivel subterráneo.

Sección 7ma.

ESPACIO PÚBLICO Y MOBILIARIO URBANO

Art. 65.- CLASIFICACIÓN DEL MOBILIARIO.- Para efectos de esta normativa el mobiliario urbano se clasifica en los siguientes grupos:

- **Elementos de comunicación:** mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura y mensajes, teléfonos, carteleros locales, buzones y publicidad.
- **Elementos de organización:** mojones, paraderos, tope llantas y semáforos.
- **Elementos de ambientación:** luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, cerramientos de parterres y áreas verdes, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- **Elementos de recreación:** juegos infantiles y similares.
- **Elementos de servicio:** bicicleteros, surtidores de agua, casetas de turismo.
- **Elementos de seguridad:** barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Art. 66.- CRITERIOS INDICATIVOS DE IMPLANTACIÓN.-

a. **En áreas históricas:**

- Se respetaran los criterios de localización y dimensionado determinado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

- Se recomienda la agrupación de elementos de mobiliario urbano en núcleos de servicios, que facilite el control y seguridad del mobiliario, a la vez que el usuario encuentre varios servicios agrupados.
- Los núcleos de servicio pueden concentrar los siguientes elementos: parada de bus, servicios higiénicos, cabinas telefónica, kioscos o puestos de venta de servicios al peatón (periódicos, revistas, confiterías), buzones de correos.

b. En áreas urbanizadas:

- Bandas de equipamiento en aceras: Se deben usar siempre que exista un área mínima para circulación peatonal de acuerdo a la NTE INEN 2 243.
- Las bandas deben estar ubicadas fuera de las vías de circulación peatonal adyacentes a estas al lado exterior de la circulación peatonal. El ancho mínimo de la banda de equipamiento debe ser de 0,60 m. (referencia a la NTE INEN 2 314:2000).
- Toda intervención en el espacio público deberá ser presentada y aprobada por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

Art. 67.- ELEMENTOS DE COMUNICACIÓN.-

a. Buzón de correos.- Los buzones de correo deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Localizarse en lugares de fácil acceso y visibilidad que sea controlado.
- No deberán ocasionar molestias a la circulación peatonal, ni obstaculizar la visibilidad de los alrededores.
- Los buzones pueden ser elementos aislados o adosados a paredes o postes de alumbrado público.

Dimensiones	Mínimo	Máximo
Altura	0,70 m.	1,00 m.
Ancho	0,40 m.	0,40 m.
Longitud	0,20 m.	0,20 m.

- Distancias relativas tomando como referencia la proyección horizontal de la cara externa del buzón:
 - A 5,00 m. de la esquina, medidos desde la línea de fábrica.
 - A 0,50 m. del bordillo.
 - A 2,00 m. de la línea de fábrica.
 - A 2,00 m. de la entrada y salida de vehículos.
 - A 2,00 m. del paso de peatones.
 - A 3,00 m. de otro elemento de mobiliario urbano de tamaño grande.

Art. 68.- ELEMENTOS DE ORGANIZACIÓN.-

a. Mojón.- Se clasifica de acuerdo a su uso en tres categorías:

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

El diseño de los mojoneros puede prever argollas para la instalación de cadena fijas o removibles.

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

En los casos de cruces peatonales, los 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.

Dimensiones	Bajo	Medio	Alto
Altura	0,30 m.	0,50 m.	0,65 m.
Ancho	0,125 m.	0,25 m.	0,35 m.

b. Parada para Transporte Público (referencia NTE INEN 2 246 y 247 y NTE INEN 2 292:2000).- Actúa como elemento ordenador del sistema de transporte, propiciando la utilización eficiente de la vialidad y generando disciplina en el uso del mismo.

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

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

En su definición y diseño todas las paradas deben considerar un espacio exclusivo para la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida, cuya dimensión mínima será de 1,80 m. por lado y estar ubicadas en sitios de fácil acceso al medio de transporte.

Características: Es una estructura fija, que se utiliza como medio de información y orientación sobre las rutas de transporte y horarios de servicio.

- Debe proteger a los usuarios de las inclemencias del clima: sol, lluvia y en menor escala vientos.
- Debe ser lo más transparente posible de tal manera que no se tomen una barrera arquitectónica en el espacio público.
- Debe contar con banca para posibilitar la cómoda espera de los usuarios desvalidos: niños, ancianos, enfermos.
- Al tornarse en nodos de actividad, pueden complementarse con los siguientes usos: baños públicos, teléfonos públicos, luminarias, reloj, bancas, buzón de correo, recipiente para basuras.
- Referencias de implantación:
- 25,00 m. de la esquina a partir del alineamiento de las edificaciones 0,50 m. del bordillo (proyección de la cubierta).
- La proyección de la cubierta debe estar retirada por lo menos 2,00m. de la alineación de las edificaciones. El área útil no sobrepasará el 50% del ancho de la calzada.

Art. 69.- ELEMENTOS DE SEÑALIZACIÓN.-

a. Semáforos (referencia NTE INEN 2 314: 2000)

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

El botón pulsador debe contar con señalización en relieve que permita identificar la dirección del cruce; sistema braille, colores contrastantes, señal luminosa y vibratoria.

La variación de frecuencia de las vibraciones y de la señal acústica deben indicar el momento de efectuar el cruce lo cual debe ser regulado por la autoridad competente.

Al determinar los tiempos de cruce de semáforos peatonales y vehiculares, la autoridad competente deberá considerar los tiempos mínimos que las personas con discapacidad y movilidad reducida requieren para realizar el cruce.

Requisitos específicos.- El poste de sujeción del semáforo debe colocarse a 0,60 m. del bordillo de la acera siempre que el ancho libre restante de esta sea igual o superior a 0,90 m. si es inferior debe ser instalado en la pared con la base a una altura superior a 2,40 m. del nivel de la acera. En los semáforos peatonales el pulsador para accionar el cambio de la luz debe situarse a una altura entre 0,80 m. y 1,20 m. desde el nivel del piso terminado.

El poste de sujeción del semáforo debe tener un diámetro mínimo de 0,10 m. El botón pulsador tendrá entre 20 mm y 55 mm de diámetro.

Art. 70.- ELEMENTOS DE AMBIENTACIÓN.-

a. Luminarias

Consideraciones para el diseño: El poste y la luminaria deben considerarse como elemento integral del diseño urbano. La selección y localización de la fuente de luz se debe relacionar con los aspectos propios (tipo de luz, color) con la intensidad necesaria determinada técnicamente en relación con el área de influencia.

El poste debe diseñarse como un elemento permanente del espacio público, tomando en cuenta su capacidad para ordenar con su localización y diseño el paisaje urbano.

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

1. **Poste central:** Se usa para nodos de alta concentración ciudadana o intersecciones viales importantes. La altura del poste supera los 15,00 m. y la separación entre poste y poste está entre 30 y 33 m.
2. **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.
3. **Poste Lateral:** Se ubica en la acera. Su altura es de 10 a 12 m. La distancia entre postes es de 30 m. aproximadamente.
4. **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.
5. **Apilique:** 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.
6. **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 para calles y pasajes. La separación entre luminarias es variable.
7. **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 espacio de circulación, para la iluminación de los mismos, para la delimitación de espacios reducidos. Debido a su reducido tamaño no se recomienda para la iluminación de grandes espacios públicos.

Parámetros de diseño: Debe estar en función de los requerimientos técnicos y estéticos:

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

- b. Bancas (referencia NTE INEN 2 314:2000):** Deben estar ubicadas en las bandas de equipamiento o en espacios que no obstaculicen la circulación peatonal (plaza, 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 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 responder al plan de imagen urbana del sector.

- c. Árboles (referencia NTE INEN 2 314:2000):** Todos los árboles y plantas que se encuentran aledaños a las circulaciones peatonales deben estar dotados de suficiente cuidado y mantenimiento que permita el cumplimiento de esta norma.

El tronco, ramas y su follaje, no deben invadir el área peatonal en una altura mínima de 2,20 m. medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal en todo el ancho.

Los árboles ubicados en el interior de las áreas de circulación peatonal deben estar señalizados con cambio de textura en el piso en un ancho de 0,90 m. medido desde el borde de su alcorque o jardinera.

Las jardineras que se ubiquen fuera de lavanda 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 entorpecer su follaje por fuera del perímetro de la misma.

En el caso de jardineras ubicadas en línea de fábrica, estas no deben colgar su vegetación por debajo de 2,20 m. de altura medidos desde el nivel del piso terminado de la vía peatonal.

- d. Protector de árbol:** Puede ser fabricado en varios materiales: varilla, platina, tubo metálico, madera, materiales que aseguran la debida protección y mantenimiento del árbol.

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

Dimensiones	Mínimo (m)	Máximo (m)
Altura	0,90	1,60

- e. Rejilla de protección árbol (referencia NTE INEN 2 314:2000):** Debe situarse en las zonas duras en las que existe arborización de mediano y gran porte, cuando se prevén 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 deben ser ancladas de tal forma que las superficies queden al mismo nivel del piso terminado aledaño en todo su borde.

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.

La superficie del material para tapas de registro perforadas y rejillas reticuladas debe ser antideslizante en seco y en mojado.

- f. Cerramiento de parterres y áreas verdes:** Los cerramientos de parterre y de áreas verdes pueden realizarse con verjas de acero cuyo diseño previo será aprobado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, cuyas alturas no sobrepasaran los 0,30 m. en parterres y 0,60 m. en áreas verdes.

- g. Monumentos y esculturas:** Su localización responde a magnitud e importancia del mismo, 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 implando 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 Municipal de Planeamiento Urbano para su revisión y aprobación.

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

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

Condiciones: Cuando se instalen relojes en el espacio público debe observarse las siguientes:

- Se localizarán en lugares de fácil visualización y cuidando no obstaculizar el libre tránsito peatonal y la visibilidad de vehículos y peatones.
- Los mensajes publicitarios que se inserten, deben estar de acuerdo a las normas estipuladas en la Ordenanza correspondiente.
- El borde inferior del panel deberá estar entre los 2,50 m. y 2,80 m. de altura del piso. El borde superior deberá estar a una altura máxima de 5,00 m.
- La acometida de la alimentación eléctrica deberá ser obligatoriamente subterránea pudiendo utilizar paneles solares.
- La distancia entre este elemento y otro de uso publicitario, deberá ser equivalente a un radio de 50 m.
- Se dará preferencia a las vías sin arborización.

Distancias relativas de localización: Teniendo como referencia el eje de la columna:

- 5,00m. de otro elemento de categoría similar.
- 15,00m. de otro elemento de gran tamaño (kioscos, cabinas).
- 5,00m. del eje del tronco de un árbol.
- 0,50m. del eje de la columna al filo del bordillo, guardando una distancia mínima de 0,20 m. del extremo del panel al filo del bordillo.

- i. Fuentes y surtidores de agua:** Pueden situarse en senderos, parques, plazoletas, como elementos organizadores e identificadores de los diferentes lugares de la ciudad.

Los surtidores de agua pueden contar con diferentes presiones de agua y pueden ser iluminados. Los diseños

y localización, deben ser presentados a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano para su aprobación.

Art. 71.- ELEMENTOS DE SERVICIOS.-

- a. Cabinas y kioscos para ventas:** Su implantación se articulará a la estructura fija del sistema de transporte público, es decir se permitirá su localización en el espacio público solamente cuando estén junto al sistema de estaciones y terminales del transporte público.

Se condicionará su implantación en los siguientes sitios:

- En parques ubicados sobre corredores de uso múltiple, cuidando que el mueble para ventas cumpla con los índices de ocupación previstos en esta normativa.
- En corredores de actividad múltiple, con una distancia mínima de separación entre mueble y mueble de 160 m.
- 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 determinados por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

Art. 72.- ELEMENTOS DE SALUD PÚBLICA E HIGIENE.-

- a. Baño público:** Su instalación no debe obstruir el espacio público y debe obedecer 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.

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 Municipal de Planeamiento Urbano.

- b. **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 50,00 m. en áreas de flujo medio y 25m. 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 0.80 m. sobre el piso terminado. Si la abertura es lateral al sentido de circulación, la altura debe estar entre 0.80 m y 1.20 m.

Art. 73.- PAVIMENTOS EN ESPACIOS DE CIRCULACIÓN PEATONAL (Referencia NTE INEN 2 301:2000).- Las superficies deben ser homogéneas, libres de imperfecciones y de características antideslizantes 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. 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.

CAPITULO III

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA

Sección 1ra.

DIMENSIONES DE LOCALES

Art. 74.- BASES DEL DIMENSIONAMIENTO.- Las dimensiones de los espacios construidos 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 corresponden a las áreas útiles y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura. Las dimensiones de los espacios construidos constan en las normas específicas de edificación por Usos.

Art. 75.- LADO MÍNIMO EN LOCALES HABITABLES.- Los locales habitables tendrán como lado mínimo 2,70 m. con las excepciones señaladas en este Código.

Art. 76.- ALTURA DE LOCALES HABITABLES.- A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2,70 m. Las plantas bajas, cuyo uso sea 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. 77.- ALTURA DE LOCALES NO HABITABLES.- La altura mínima en locales no habitables será de 2,50 m.

Cuadro No. 20

NORMAS GENERALES PARA EDIFICACIONES

Especificaciones	Descripción	Área mínima libre	Altura mínima libre	Altura máxima libre	Lado menor libre
ALTURA Y DIMENSIONES	Entrepisos	-	2,3 m	-	-
	Plantas bajas con uso diferente al residencial	-	2,7 m	-	-
	Techos inclinados	-	2,10 m en el punto más desfavorable	-	-
	Media batería sanitaria	-	2,3 m	-	0,90 m.
	Baterías sanitarias	-	2,3 m	-	1,20 m.
ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN	Iluminación directa	20%del área del local	-	-	-
	Patio interior de iluminación en edificaciones de hasta tres pisos	12,00 m ²	12 m.	-	3,00 m.
	Patio interior de iluminación en edificaciones mayores a tres pisos	variable	Variable	-	1/3 h; hasta 6,00 m.
	Ventilación directa	30% del área del vano	-	-	-
	Patio interior de ventilación en edificaciones de hasta tres pisos	12,00 m ² .	12,00 m.	-	3,00 m.
	Patio interior de ventilación en edificaciones mayores a tres pisos	variable	Variable	-	1/3h; hasta 6,00 m.
	Ventilación indirecta: ductos	0,32 m ² .	-	6,00 m.	0,40 m.
	Ventilación indirecta: ductos con extracción mecánica	0,32 m ² .	-	6,00 m.	0,40 m.

Art. 78.- ALTURA DE LOCALES EN SÓTANOS.- La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Art. 79.- ÁREA DE BATERÍAS SANITARIAS EN LOCALES.-

a. Dimensiones mínimas:

- Espacio mínimo entre la proyección de piezas consecutivas= 0,10 m.
- Espacio mínimo entre la proyección de piezas y la pared lateral= 0,15 m.
- Espacio mínimo entre la proyección de la pieza 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 0,70 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.

b. Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas.

c. No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria.

d. La ducha deberá tener un lado mínimo libre de 0,70 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.

e. En los urinarios murales para niños la altura debe ser de 0,40 m. y para adultos de 0,60 m.

f. La media batería tendrá un lado mínimo de 0,90 m. y se deberá considerar la separación entre piezas.

g. La altura mínima para el caso de ubicarse bajo el cajón de gradas no deberá ser menor a 1,80 m. medido en el punto medio frente al inodoro.

h. Los requerimientos de baterías sanitarias para cada tipo de edificación constan en las Normas Específicas de Edificación por Usos.

i. Todo edificio de acceso público contará con un área higiénica sanitaria para personas con capacidad o movilidad reducida permanente (Referencia NTE INEN2 293:200).

Art. 80.- PROFUNDIDAD DE LOS LOCALES HABITABLES EN VIVIENDA.- La profundidad de cualquier pieza habitable en vivienda, medida perpendicularmente a las ventanas de luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas. Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: por cada 10%

de aumento del área mínima de ventanas un aumento del 5% de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 m.

Sección 2da.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Parágrafo 1ro.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DIRECTA

Art. 81.- DEFINICIÓN.- Los espacios construidos tendrán iluminación y ventilación natural por medio de vanos o ventanas que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. Las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales, podrán contar con iluminación y ventilación indirecta.

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. 82.- VOLUMEN DE AIRE.- Todo local habitable tendrá una capacidad de renovación de aire de un volumen por hora sin necesidad de abrir ventanas. En los locales habitables, en los que se vicié el aire, por causas distintas a la respiración, se dispondrá de un volumen de aire interior cuando menos de 10 m³ por persona, de modo que la capacidad volumétrica se calculará de acuerdo al número máximo de personas que puedan permanecer en el local. Sin embargo, dicha exigencia podrá sustituirse por medios mecánicos de renovación permanente de aire.

Art. 83.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES BAJO CUBIERTA.- Los locales cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentran desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3,00 m. Ningún local habitable podrá ventilarse o iluminarse hacia garajes cubiertos.

Art. 84.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS.-

a. No obstante lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocina, 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 6,00 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.

Art. 85.- VENTILACIÓN EN EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y COMERCIALES.-

a. La ventilación de locales habitables de carácter industrial o 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.

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

Art. 86.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.- Los edificios deberán contar con patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación y no podrá cubrirse total ni parcialmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras; únicamente se permitirán resaltes de fachada de máximo 0,20m.

Art. 87.- 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 12,00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 2,00 m, hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite, considerando hasta 4,00 m, la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 88.- COBERTURA Y AMPLIACIONES EN PATIOS.- No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación, con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales y de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones de la presente normativa y que no afecten a locales habitables. En los patios de iluminación y ventilación no se permitirá ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigida.

Art. 89.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CON FORMAS IRREGULARES.- Los claros de patios que no tuvieran forma rectangular, a cualquier altura, su lado y superficie mínimos, se definirán de acuerdo a las disposiciones de la presente Normativa.

Art. 90.- SERVIDUMBRE DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.- Cuando dos o más propietarios establezcan convenios, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda, cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con lo establecido para patios en edificios de altura mayor a 9 m.

Art. 91.- ACCESOS A PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.- Cada patio o pozo destinado a iluminación y ventilación, debe tener un acceso apropiado y suficiente para su mantenimiento.

Art. 92.- MUROS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.- Dentro de los patios de iluminación y ventilación pueden levantarse muros divisorios de máximo dos metros de altura sobre el nivel de piso de los mismos, siempre y cuando dichos patios no iluminen locales habitables.

Parágrafo 2do.

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN INDIRECTA

Art. 93.- DEFINICIÓN.- Podrán tener iluminación y ventilación indirecta las baterías sanitarias, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros locales bajo las siguientes condiciones:

- Un local vinculado a otro que si reciba iluminación y ventilación directa con excepción de dormitorios.
- Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en los artículos No. 73, 74 y 75 de esta Ordenanza.
- Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.
- 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.

Art. 94.- VENTILACIÓN EN PISOS DE MADERA.- Los pisos de madera colocados sobre el envigado apoyado directamente sobre el terreno, se ventilarán a través del espacio libre que debe existir entre la cara inferior de la viga y el terreno, el que tendrá una altura no menor a 0,20 m. Los espacios bajo el piso de los distintos locales se comunicarán entre sí y cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas, de dimensiones mínimas de 0,20 x 0,20 m.

Art. 95.- 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 al 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 y ocupados por más de 50 personas, y donde el espacio por ocupante 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.
- c. Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,
- d. Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Sección 3ra.

CIRCULACIONES EXTERIORES E INTERIORES

Art. 96.- CIRCULACIONES EXTERIORES.- Cumplirán las siguientes especificaciones:

- a. Las caminerías o corredores de circulación exterior peatonal tendrán un ancho mínimo de 1,20 metros.
- b. En toda la trayectoria y en todo el ancho hasta una altura de 2,05 m. estarán libres de obstáculos y elementos de mobiliario urbano.
- c. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m. Cumplirán además las condiciones de piso para espacios de circulación peatonal establecidos en esta Ordenanza.

Art. 97.- CIRCULACIONES INTERIORES.- Los corredores y pasillos tendrán características según el uso de la edificación y la frecuencia de circulación de acuerdo a las normas específicas establecidas en esta Ordenanza.

Art. 98.- CORREDORES O PASILLOS PARA EDIFICIOS DE USO PÚBLICO.- Los corredores y pasillos en los edificios de acceso público deben ajustarse a las siguientes especificaciones:

- a. Todos los locales deberán tener pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras.
- b. Tendrán un ancho mínimo de 1,20 m., cuando las puertas se abran hacia el interior de los locales, excepto en interiores de viviendas multifamiliares o de oficinas, en donde podrá ser de 0,90 m; en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a 5 y su utilización no podrá exceder a las 10 personas. En toda la trayectoria y en todo el ancho hasta una altura de 2,05 m. estarán libres de obstáculos.
- c. En corredores y pasillos poco frecuentados de uso público, se admiten reducciones localizadas, que podrán ser de hasta 1,00 m.

- d. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1,80 m.
- e. 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.
- f. En los locales en que se requieran zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.
- g. 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 y deberán ser detectados fácilmente por el bastón de personas con limitación visual.
- h. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el artículo referente a escaleras de esta Sección.

Art. 99.- 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 caso de emergencia.

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

Art. 100.- GALERÍAS.- Las galerías tendrán un ancho mínimo de 6,0 m. hasta los 60,00 m. de longitud. Por cada 20,00 m. de longitud adicional o fracción el ancho deberá aumentarse en 1,00 m. En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o ambos lados.

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 30,00 m. y el ancho mínimo de 6,00 m.

Art. 101.- ESCALERAS.- Las escaleras tendrán características según el uso de la edificación y la frecuencia de circulación, de acuerdo a las normas específicas establecidas en esta Ordenanza.

**Cuadro No. 21:
ANCHO MÍNIMO ESCALERAS**

Usos	Ancho Mínimo Libre (m)
Camineras o corredores de circulación peatonal exterior.	1,2
Circulación exterior en forma simultánea de dos sillas de ruedas	1,8
Camineras o corredores de circulación peatonal interior.	1,2
Circulación interior en forma simultánea de dos sillas de ruedas	1,8
Escalera principal en edificios públicos (En caso de dimensión mayor a 3,00m. proveer de pasamanos intermedios).	1,5
Escalera en sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento.	0,8
Escalera en edificaciones de hasta 600 m2 por planta.	1,5
Escalera en edificaciones de hasta 601 m a 900 m2 por planta.	1,8
Escalera en edificaciones de hasta 901m. a 1200m2 por planta	2,40 o dos de 1,2
Rampas fijas	1,2
Rampas unidireccionales	0,9

Podrán diseñarse de varias formas (en cajón, longitudinal, en caracol) dependiendo de las características de uso y función. Las edificaciones en altura deben cumplir con las siguientes condiciones:

a. Los edificios de dos o más pisos deben tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aun cuando cuenten con elevadores.

b. 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.

c. Las escaleras estarán distribuidas de modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25,00 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia.

d. Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula: $2ch+h=0,64$ m. donde ch = contrahuella y h = huella.

e. En edificios con acceso al público la dimensión mínima de la huella será de 0,28 m.

f. En cada tramo de escaleras, las huellas y contrahuellas serán todas iguales. El ancho de los descansos deberá ser igual a la medida reglamentaria de la escalera.

g. La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entre piso o descanso debe ser al menos de 2,05 m; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.

h. Las escaleras deben tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones, excepto las de viviendas. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.

i. Las escaleras en caracol deben tener un diámetro mínimo de 2,10 m para viviendas unifamiliares y bifamiliares con una anchura mínima de paso de 0,80 m, y para otras tipologías tendrán un diámetro mínimo de 2,60 m. con una anchura mínima de paso de 1,00 m.

j. Las escaleras compensadas en edificios públicos se emplearán siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se permiten estas escaleras para salida de emergencia.

k. Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija, deberán contar con escaleras de seguridad que se sujetarán a lo dispuesto en las normas para protección contra incendios.

Art. 102.- ESCALERAS MECÁNICAS Y ELÉCTRICAS.- En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.

a. 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 inferior a 1,50 m., a partir del piso metálico de embarque.

b. La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras, será de 35°.

c. La velocidad de desplazamiento podrá variar en 0,30 m/s y 0,60m/s.

d. El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35° y la velocidad de desplazamiento podrá variar entre.

e. Los cálculos de las capacidades se harán con la siguiente tabla:

Ancho entre pasamanos	Personas por escalón	Velocidad 0,30 m/s 0, 60 m/s	
0,81mts.	1,25	5000 per/h	7000 per/h
1,12mts.	1,80	7200 per/h	9700 per/h

Art. 103.- ESCALERAS DE SEGURIDAD.- Se consideran escaleras de seguridad aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámaras ventiladas. 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 los siguientes requisitos:

- Las escaleras y cajas de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de cuatro horas contra el fuego.
- Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.
- Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por cuatro horas y con ventilación propia.
- Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por cuatro horas. Deberán cerrar herméticamente.
- Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- 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 cuatro horas como mínimo.
- Las escaleras de seguridad, tendrán iluminación natural con un área de 0,92 m² por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.
- La antecámara tendrá mínimo un área de 1,80 m² y será de uso colectivo.
- Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrirse en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por hora y media.
- Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 m. de ancho y 2,00 m. de altura.

Art. 104.- RAMPAS PARA PEATONES.- Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán cumplir los siguientes requisitos:

- Ancho mínimo de 1,20 y ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales de 0,90 m.
- Cuando exista un giro de 90°, la rampa deberá tener un ancho mínimo de 1,00 m. y el giro, deberá 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.
- Cuando se diseñan 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 2 244:2000.

- El piso de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado, y sin irregularidades.

Cuadro No. 22:

DIMENSIONES DE RAMPAS

Longitud	Pendiente máxima (%)
Hasta 15,00 m	8
Hasta 10,00 m	10
Hasta 3,00 m	12
Sin límite de longitud	3,33

f. Pendientes:

- La pendiente transversal máxima será del 2%.
- Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos.
- Cuando existan circulaciones transversales en rampa 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%.

g. Descansos.- Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, y tendrán las siguientes características:

- El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1,20 m. Cuando una puerta o ventana se abra a la dimensión mínima del descanso, deberá incrementarse el barrido de la puerta o ventana.
- Cuando exista un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1,00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1,20 m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales.

Art. 105.- AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS.- Observarán las siguientes especificaciones:

- Agarraderas:** Tendrán secciones circulares o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35,00 mm y 50,00 mm.

La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50,00 mm. Deben ser construidas con materiales rígidos, sin

doblarse ni desprenderse. Los extremos deben tener diseños curvados; evitando 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 a todo lo largo del desnivel.
- c. Pasamanos:** La sección transversal del pasamano debe permitir el buen deslizamiento de la mano, la sujeción fácil y segura, recomendándose a tal efecto 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 contruidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente, dejando sin relieve la superficie de deslizamiento y debiendo ser colocados a los dos costados.

Los pasamanos en circulaciones horizontales, escaleras o rampas, deben ser colocados obligatoriamente uno a 0,90 m de altura, recomendándose la colocación de otro a 0,70 m de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0,30 m. sobre el nivel del piso terminado.

Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de más o menos 50 mm.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido, inclusive en el descanso, y con prolongaciones mayores de 0,30m 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 para evitar los punzones o eventuales enganches.

Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 kg/m². Si el pasamano es público se incrementará en un 30% esta resistencia.

En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos estarán compuestos sólo de elementos verticales lisos y no permitirán el paso de un elemento de 0,10m de ancho.

Sección 4ta.

ACCESOS Y SALIDAS

Art. 106.- 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. 107.- 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 0,95 m.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en la Sección 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 1.000,00 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- Deberán existir en cada localidad o nivel de establecimiento.
- 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.
- Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y;
- Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicios, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Art. 108.- PUERTAS.- Las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas, tendrán las siguientes características:

- Dimensiones: ancho libre mínimo de 0,90 m. y la altura 2,05 m.
- El ángulo de apertura máxima recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1,00 m.
- Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.
- Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente.
- Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas con capacidad visual reducida, con una banda de color colocada entre 0,80 m. y 1,60 m. sobre el nivel del piso terminado.

- f. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes.
- g. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta.
- h. Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta para facilitar la identificación de entrada por las personas con capacidad visual reducida.
- i. Para la maniobrabilidad de usuarios en 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 de dicho espacio debe ser de 1,20 m. adicional al barrido de la puerta.

Art. 109.- TIPOS DE PUERTAS.- Podrán instalarse puertas de los siguientes tipos:

- a. Las puertas abatibles tendrán dimensiones y características diferenciadas de acuerdo a su ubicación y su uso, las que se detallan en las normas específicas correspondientes. El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. La chapa de seguridad o similar debe situarse a una altura aproximada de un metro.
- b. Cuando se instale puertas giratorias se debe colocar una puerta alternativa de entrada que facilite el acceso de personas con capacidad reducida, de acuerdo a las normas correspondientes.
- c. En el caso de puertas corredizas, y para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deberán colgarse con mecanismos de rodamiento adecuados para evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En baterías sanitarias 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.
- d. 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 y a una altura de 0,90 m. del piso terminado, en un ancho superior al de la puerta, de 0,60m a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por sensores tanto como en el interior como en el exterior.
- e. 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.
- f. Detector de pisos: Los elementos de activación a nivel del piso deben medir 1,50 m de largo por un ancho superior al de la puerta en 0,60 m a cada lado de ésta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie; el sistema debe activarse con 20 kg. de peso.

Art. 110.- PUERTAS DE ACCESO Y SALIDA A EDIFICACIONES DE USO PÚBLICO Y SALIDAS DE

EMERGENCIA.- Cumplirán las condiciones establecidas en la Ley de Defensa contra incendios, su reglamento, y las siguientes normas:

- a. No se colocarán espejos en las caras de las puertas, ni se permiten puertas simuladas.
- b. Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con capacidades reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0,80 m. y 1,20 m. del nivel del piso terminado.
- c. 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.
- d. 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.
- e. Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan corredores o escaleras.
- f. El vano que deje libre las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado.
- g. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.
- h. Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m.
- i. En general, todas las puertas de salidas y salidas de emergencia, deberán señalizarse mediante letreros con el texto "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. 111.- VESTÍBULOS.- Las edificaciones que sobrepasen los 500,00 m² de construcción deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 9,00 m², cuyo lado mínimo será de 3,00m. Por cada 500,00 m² adicionales o fracción, se aumentará en 0,50 m. el lado mínimo del vestíbulo. La puerta principal de acceso tendrá 1,20m 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.

Sección 5ta.

ASCENSORES O ELEVADORES

Art. 112.- ALCANCE.- Es obligatorio la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a tres (3) pisos altos desde el nivel de la vía de acceso sin considerar el

subsuelo en caso de haberlo. Se exonera de esta obligación a las edificaciones existentes que acogiendo a la zonificación vigente, presenten proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco (5) pisos altos incluidos subsuelos.

En edificios de estacionamientos de más de tres plantas, incluyendo planta baja, deberán instalarse ascensores.

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. 113.- PISOS QUE SE EXCLUYEN DEL CÁLCULO DE LA ALTURA.- Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

- a. La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamiento.
- b. La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:
 - Tanque de reserva de agua
 - Cuarto de máquinas
 - Depósito de material de limpieza
 - Vestuarios y sanitarios
 - Vivienda de conserje
 - Salón de fiestas
 - Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

Art. 114.- CÁLCULO DE LOS ASCENSORES (Memoria Técnica).- El número, capacidad y velocidad de los ascensores se calculará en función del tipo de edificación, del uso de suelo, estimación de la población usuaria, capacidad de transporte y tiempo de espera, estarán especificados en la Memoria de Cálculo, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable. En dicho cálculo, se consideraran cuando menos los siguientes factores:

a. Tipo de edificación

- a.1 Residencial: Edificios destinados a viviendas.
- a.2 Comercial: Edificaciones para oficina, comercios y hoteles.
- a.3 Industrial: Edificaciones de bajo, mediano, Alto Impacto y Alto Riesgo.
- a.4 Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centro de educación, salud, institucional, bienestar social, cultura, recreativo, religioso y turístico.

b. Estimación de la población del edificio

b.1 Residencial: 2 personas por dormitorio mínimo.

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 Educacional: 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 estacionamiento: 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 se han realizado 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.

c.3 En cualquier edificación no se calcula la población que está servida por escaleras eléctricas.

d. Capacidad de transporte.- La capacidad de transporte expresada como el porcentaje de la población del edificio que requiere el servicio del elevador y que puede ser evacuada o transportada por el sistema de ascensores en un período típico de 5 minutos, deberá considerar los porcentajes mínimos de acuerdo al siguiente cuadro:

TIPO DEL EDIFICIO	PORCENTAJE DE POBLACIÓN (%)
OFICINAS DE UNA SOLA ENTIDAD	10
OFICINAS EN GENERAL	10
OFICINAS DE GOBIERNO	10
DEPARTAMENTO	5
HOTELES	10
HOSPITALES	5
ESCUELAS COLEGIOS Y UNIVERSIDADES	15
CENTROS COMERCIALES	15

En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

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. 115.- PARADAS EN NIVELES INTERMEDIOS.-

En las edificaciones en que las paradas de los ascensores fueren en niveles intermedios, la diferencia aproximada de nivel entre el vestíbulo de ascensores y aquellos no será mayor a la mitad de la altura de entresijos, excluyéndose esta posibilidad en edificaciones públicas, para no discriminar a las personas discapacitadas o de movilidad reducida.

Art. 116.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LOS ASCENSORES.-

a. Vestíbulo de ascensores:

- 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.

b. El pozo de ascensores debe garantizar:

- Que tan sólo las personas debidamente autorizadas pueden ingresar a éste para realizar trabajos de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor.
- El pozo del ascensor debe prever medios o sistemas que eviten la acumulación de humo o gases calientes en caso de incendio.
- Se prohíbe ubicar dentro del pozo elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores.
- El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o listón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo,

salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura auto soportante.

- El pozo dispondrá de un espacio, 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.
- 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 (maya o pared) con altura mínima de 2,50 m.
- El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no puede ser utilizado como depósito de basura.
- 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.
- El foso debe construirse o recubrirse con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.

El fondo del foso debe ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.

No deben existir en el pozo y fosa, elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza, que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.

- En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
- Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanqueadas) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

c. La sala de máquinas debe:

- Mantenerse permanentemente limpia y no puede ser usada como depósito de basura, bodegaje u otros fines.
- No puede ser lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
- Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos, instalados permanentemente.
- Deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Deben protegerse de vapores nocivos y humedad.
- La estructura será diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.

- 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.
- Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.
- Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.
- Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor debe ser cubierto a fin de evitar accidentes.

d. La cabina:

- El sistema operativo del ascensor no debe permitir que la puerta se abra mientras esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.
- Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
- Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema auto soportante.
- Toda cabina de ascensor debe tener iluminación adecuada e ininterrumpida durante el funcionamiento del elevador.
- Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática en caso de interrupción de la energía eléctrica regular.
- Las cabinas que tengan elementos de vidrio, como paredes o puertas, deben utilizar vidrios de seguridad.
- En la cabina no debe haber alarmas, ni dispositivos de seguridad sin operar, contactos de puertas punteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.
- Para permitir la salida de los pasajeros en el caso de parada imprevista, debe ser posible abrir o entreabrir manualmente la puerta de cabina.
- 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 se indicará el número de pasajeros que puede transportar el ascensor y la marca de fábrica.
- Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio, debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.

- Toda cabina deberá estar provista de una puerta, de accionamiento manual o automático, que debe contar con las debidas seguridades.
- Toda cabina debe estar provista de, por lo menos, un panel de operación con los respectivos botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.
- 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.
- Las dimensiones mínimas libres interiores de la cabina del ascensor deben ser 1,20 m. de fondo y 1,00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante. Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1,20 m. x 1,40 m. para permitir el libre giro de la silla de ruedas.
- Los tableros de control de ascensores y las instalaciones eléctricas, se instalarán de acuerdo a las específicas técnicas de cada fabricante.

Art. 117.- MONTACARGAS.- Los elevadores de servicio, de carga y vehiculares cumplirán con todo lo especificado para ascensores en lo que les fuere aplicable, y además respetarán 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 las condiciones anteriores, deberán garantizar la absoluta seguridad de servicio.
- e. En caso de edificaciones que alberguen más de 30 vehículos y que únicamente solucionen el acceso vehicular con elevadores, se requerirán dos unidades como mínimo, para asegurar la salida vehicular en caso de mantenimiento o daño.

Art. 118.- INSTALACIÓN Y MANTENIMIENTO DE MONTACARGAS.- La instalación y mantenimiento de ascensores y montacargas deberá realizarse por personas naturales, jurídicas o empresas registradas a través de su respectiva licencia de funcionamiento, y calificadas por el Cuerpo de Bomberos.

El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo. El preventivo se lo debe realizar periódicamente, de acuerdo a las normas establecidas por el fabricante del ascensor. El correctivo por reparaciones o sustitución de piezas implica dejar fuera de servicio el ascensor hasta su reparación.

Cuando se lo requiera, la Municipalidad y el Cuerpo de Bomberos, podrán exigir al propietario o administrador del edificio, la presentación de la certificación actualizada del correcto mantenimiento; copia de la cual debe ser exhibida en la parte más visible del nivel principal de ingreso. En todo ascensor sometido a mantenimiento debe colocarse, en la parte más visible de la cabina, una placa que contenga la marca de fábrica del ascensor, nombre de la empresa responsable del mantenimiento, teléfonos de emergencia.

Cuando se realice un trabajo de mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero de por lo menos 10 cm por 30 cm, en la parte más visible del nivel principal de ingreso, que indique "EN MANTENIMIENTO", y por tanto fuera de servicio. 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 con piezas o repuestos nuevos, originales y genuinos.

Si por algún motivo la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los usuarios, el ascensor debe suspender su servicio al público, debiéndose colocar un letrero de por lo menos 10 cm por 30 cm en la parte más visible del nivel principal de ingreso, que indique "FUERA DE SERVICIO".

Art. 119.- DISPOSICIONES ESPECÍFICAS.-

a. Requisitos Dimensionales

- a.1 Todo pozo de ascensor/elevador para pasajeros debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos en siguiente cuadro:

Cuadro No. 23:

DIMENSIONES MÍNIMAS INTERNAS DE POZO (1)

Capacidad	Apertura	X (mm)	Y (mm)
4	Lateral	1350	1400
6	Central	1750	1600
8	Central	1800	1900
9	Central	1800	1950
10	Central	1800	1980
11	Central	1800	2000
12	Central	2000	2130
13-14-15	Central	2100	2200
16	Central	2300	2200
17	Central	2300	2250
18	Central	2450	2400
20	Central	2550	2400
23	Central	2650	2400
24	Central	2650	2500
27	Central	2650	2660
30	Central	2650	2810
33	Central	2800	2810

- (1) Para capacidades superiores a las establecidas en este cuadro, Las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada Uno de los fabricantes.

- a.2 Las dimensiones mínimas para sobre recorrido, foso, altura y sala de máquinas en los pozos de ascensores para pasajeros deben ser las establecidas en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 24:

DIMENSIONES MÍNIMAS DE FOSO, SOBRERECORRIDO Y ALTURA DE SALA DE MAQUINAS (mm) (2)

Velocidad (m/s)-(m/min.)	Foso	Sobre recorrido	Altura de sala de máquinas
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	4300	7100	3000

(*)= Tracción directa o sin drenaje.

(2) Para velocidades superiores a las establecidas en este cuadro, las dimensiones se deben basar en las especificaciones de cada uno de los fabricantes.

- a.3 Disposiciones específicas.- En la disposición 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 los más reducido posible, esta condición está cumplida cuando estas holguras no superan los 10mm. Para evitar riesgos de cizallamiento durante el funcionamiento, la cara exterior de las puertas automáticas deslizantes no tendrán hendiduras o salientes de más de 3mm. Las aristas de éstas deben estar achaflanadas en el sentido del movimiento.

Para efectos del cálculo de capacidad se considera pasajero a una persona con peso entre 66kg y 80kg. La capacidad y área útil de cabina por cada pasajero deben ser las establecidas en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 25:

CAPACIDAD Y ÁREAS ÚTILES DE CABINA

Pasajeros	Capacidad(Kg.)		Área útil de cabina	
No.	Mínimo	Máximo	Mínimo	Máximo
3	200	240	0,20	0,24
4	280	320	0,19	0,24
5	350	400	0,19	0,24
6	420	480	0,19	0,21
7	490	560	0,18	0,21
8	550	640	0,18	0,20
9	600	720	0,17	0,19
10	680	800	0,17	0,19
11	750	880	0,17	0,19
12	840	960	0,16	0,19
13	900	1040	0,16	0,19
14	950	1120	0,16	0,19
15	1000	1200	0,16	0,18
16	1080	1280	0,16	0,18
17	1150	1360	0,15	0,18
20	1350	1600	0,15	0,18
24	1600	1920	0,14	0,18
27	1800	2160	0,14	0,18
30	2100	2400	0,13	0,18

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 de deben basar en las
especificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.4 Todo pozo de ascensor para Montar camillas debe cumplir con los requisitos mínimos de dimensiones internas establecidos en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 26:

DIMENSIONES MÍNIMAS INTERNAS DE POZO PARA MONTACAMILLAS

Capacidad pasajeros	Apertura	X	Y
11	Lateral	2050	2900
13-15-20	Lateral	2300	2900
21	Lateral	2400	2810

(3) 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 montar camillas deben ser las establecidas en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 27:

DIMENSIONES MÍNIMAS DE FOSO, SOBRE-RECORRIDO Y ALTURA DE SALA DE MÁQUINAS PARA MONTA-CAMILLAS (mm) (5)

Velocidad (m/s)-(m/min)	Foso	Sobre recorrido	Altura de sala de máquinas
0.37;0.5-22.30	1450	4400	2500
0.75;1.00;1.25-45;60;90	1550	4500	2500

(4) Para velocidades superiores a las establecidas en el cuadro 20, las dimensiones se deben basar en las edificaciones de cada uno de los fabricantes.

a.6 Las cabinas de ascensores para montar camillas deben cumplir con los requisitos establecidos en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 28:

ÁREA ÚTIL MÍNIMA DE CABINA (m²) (5)

Capacidad pasajeros	Área útil
11-13	2.31
15	2.42
20	3.30
21	3.36

(5) 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.

Sección 6ta.

VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Art. 120.- ALCANCE.- Todos los locales destinados a centros de reunión, espectáculos deportivos y afines, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente Sección.

Art. 121.- CONSTRUCCIÓN.- 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. 122.- CÁLCULO DE LA ISÓPTICA.- La visibilidad se determinará usando el cálculo 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.

Esta constante tendrá un valor mínimo de 0,12 m.

Art. 123.- OTROS SISTEMAS DE TRAZO DE ISÓPTICOS.- Para el cálculo de la visibilidad se podrá usar cualquier otro sistema de trazo y cuando se demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta Sección.

Art. 124.- NIVEL DE PISO.- Para el cálculo del nivel del 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 sentado y de 1,50 m. cuando los espectadores se encuentren de pie.

Art. 125.- CÁLCULO DE ISÓPTICA EN TEATROS Y ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS.- 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 efectúa 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. 126.- CÁLCULO DE ISÓPTICOS EN CINES.-

Para los locales destinados a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30° y, el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Art. 127.- DATOS QUE DEBERÁ CONTENER EL PROYECTO.- Deberán anexarse al proyecto los planos de las isópticas y los cuadros de cálculos correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

- 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.
- Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila con respecto al punto crítico, base del cálculo.
- Los niveles de piso correspondiente a cada fila de los espectadores con aproximación de 0,5 cm. para facilitar la construcción de los mismos y,
- La magnitud de la constante "K" empleada.

Sección 7ma.

CUBIERTAS, CERRAMIENTOS Y VOLADIZOS

Art. 128.- CUBIERTAS.- La última losa de cubierta de toda edificación debe encauzar las pendientes de descarga de agua lluvia hacia una bajante prevista en la construcción.

Si la cubierta es inclinada, debe contar con un sistema periférico de canales para el agua de lluvia y descargarla dentro del predio; no podrá evacuarse hacia los terrenos adyacentes ni al espacio público.

Art. 129.- CERRAMIENTOS.- Los muros divisorios entre predios podrán construirse hasta una altura máxima de 3,50 m medidos desde el nivel natural del terreno. La altura máxima de los cerramientos frontales será de 2,50 m. y en las zonas industriales podrá tener hasta 3,50 m. En los predios con frente a cjes de uso múltiple no podrán edificarse cerramientos frontales ni laterales que ocupen el retiro frontal.

Las embajadas o sedes diplomáticas, por razones de seguridad, podrán elevar sus cerramientos laterales y posteriores, previa autorización del Área de Control Urbano.

Los solares no edificados deberán cerrarse respetando la zonificación, con una pared de 2,50 m. de altura como mínimo, debiendo ser enlucida, pintada y tratada de tal forma que su acabado no altere al ornato de la ciudad.

Art. 130.- VOLADIZOS.- Se considera voladizo a todo elemento construido, abierto o cubierto, que sobresalga del plano vertical de la edificación.

En lotes cuya Forma de Ocupación sea Sobre Línea de Fábrica no se permiten voladizos ni balcones, sólo se podrá considerar volumetría de fachada hasta 30 cm. a partir de los 2,50 metros libres sobre el nivel de la acera. Entre bloques, en las fachadas laterales se podrán diseñar balcones sin voladizos; hacia la fachada frontal deberá mantener los 6,00 metros libres entre balcones.

En zonificaciones con retiros frontales se permiten voladizos en una dimensión equivalente al 10% del ancho de la vía y hasta un máximo de tres metros. No se permitirán volados ocupando los retiros laterales y posteriores, a excepción que sean hacia retiros de protección de quebradas, riberas de ríos y espacios verdes públicos, en cuyo caso podrá tener una dimensión máxima de un metro; o constituyan elementos de fachada como aleros, ductos de chimeneas, molduras, protección de ventanas y jardinerías.

Sección 8va.

ESTACIONAMIENTOS

Art. 131.- CLASIFICACIÓN DE LOS ESTACIONAMIENTOS.- Los estacionamientos públicos

se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

- Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- Estacionamientos para vehículos medianos: automóviles, jeeps, camionetas.
- Estacionamientos para vehículos de transporte público y de carga liviana: buses, busetas y camiones rígidos de dos y tres ejes.
- Estacionamientos de vehículos de carga pesada destinados a combinaciones de camión, remolque o tracto camión con semi-remolque o remolque.

Art. 132.- CÁLCULO DEL NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS.- El cálculo del número de estacionamientos se determina de acuerdo a los usos de suelo establecidos y constan en el cuadro No. 29 de esta Sección.

Cuadro No. 29

REQUERIMIENTO MÍNIMO DE ESTACIONAMIENTOS PARA VEHÍCULOS LIVIANOS POR USOS

USOS	No. de Unidades	No. de Unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
RESIDENCIAL (5)			
Vivienda igual o menor a 65 m ² de AU	1 c/2 viviendas	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 65 m ² hasta 120 m ² de AU	1/vivienda	1 c/8 viviendas	
Vivienda mayor a 120 m ² de AU	2 c/vivienda	1 c/4 viviendas	
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Normas Generales (1)			
Unidades de Comercio menores a 50 m ²	No requiere		
Comercios desde 52 m ² hasta 250 m ²	1 c/50 m ² de AU		
Comercios desde 251 m ² hasta 500 m ²	1 c/25 m ² de AU		
Comercios desde 501 m ² hasta 1000 m ²	1 c/20 m ² de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
Comercios mayores a 1000 m ²	1 c/15 m ² de AU		5 % del área del lote para carga y descarga. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
Oficinas en general	1 c/50 m ² de AU	1 c/200 m ² de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Normas Específicas			
Sucursales bancarias, Cajas de Ahorro, Cooperativas, Financieras.	1 c/30 m ² de AU		
Lubricadoras, Lavadoras de autos, mecánicas.	1 c/30 m ² de área de trabajo		10% del área del lote para espera y visitas
Peñas, discotecas, bares, salones de banquetes y recepciones, cafés concierto, casinos.	1 c/20 m ² de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores

Acopio y distribución de materiales pétreos para construcción, distribuidora de GLP de 500 a 3.000 cilindros de 15 kg. Centros de acopio de GLP.	1 c/150 m ² del área de terreno		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
USOS	No. de Unidades	No. de Unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
Agencias y patios para distribución y venta de vehículos y maquinaria.	1 c/20 m ² de área de exhibición construida o abierta		10% del área del lote para carga y descarga. Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Bodegas de productos elaborados	1 c/150 m ² de AU		10% del área del lote para carga y descarga.
Bodegas comerciales de productos perecibles y no perecibles	1 c/100 m ² de AU		
Hoteles	1 c/50 m ² de AU		
Casas de huéspedes, hostales, residenciales.	1 c/100 m ² de AU		
Moteles	1 c/30 m ² de AU		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.
Oficinas de Administración pública de carácter zonal y de ciudad.	1 c/30 m ² de AU		
EDUCACIÓN			
Preescolar y escolar (nivel básico). Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico y bachillerato)	1 c/120 m ² de AU	1 c/250 m ² de AU	Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio.
Institutos de educación especial, centros de capacitación laboral, institutos técnicos, centros artesanales y ocupacionales, escuelas taller, centros de investigación y experimentación. Sedes administrativas y dependencias de universidades.	1 c/60 m ² de AU	1 c/120 m ² de AU	Un módulo de estacionamiento para vehículos menores.
Superior: Universidades, Institutos de Educación Superior.	1 c/30 m ² de AU	1 c/60 m ² de AU	Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio. Cinco módulos de estacionamientos para vehículos menores.
CULTURA			
Norma General	1 c/50 m ² de AU		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.
Normas específicas			
Bibliotecas, museos y salas de exposiciones	1 c/40 m ² de AU		
Teatros, cines, salas de conciertos y auditorios.	1 c/10 m ² de AU		
SALUD			
Norma General	1 c/40 m ² de AU	60% para público	
BIENESTAR SOCIAL			
Norma General	1 c/100 m ² de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículo menores.

RECREATIVO Y DEPORTIVO			
Normas específicas			
Parque infantil, barrial, sectorial, zonal de ciudad y zoológico.	1 c/500 m ² de AU		Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores en: parque infantil, barrial, sectorial. Seis módulos para parques ciudad.
Centros deportivos, coliseos y estadios.	1 c/75 m ² de AU		
Gimnasios y piscinas.	1 c/40 m ² de AU		
Plaza de toros, hipódromos, velódromos, pistas de patinaje.	1 c/10 m ² de AU		
USOS	No. de Unidades	No. de Unidades para visitas	Áreas para vehículos menores y otras áreas complementarias
RELIGIOSO			
Norma General	1 c/ 25 puestos		Tres módulos de estacionamiento para vehículos menores.
SERVICIOS PÚBLICOS			
SEGURIDAD			
Norma General	1c/50 m ² de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
SERVICIOS FUNERARIOS			
Funerarias	1 c/20 m ² de AU		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores
Cementerio con fosas	1 c/200 m ² del área para enterramientos.		
Cementerio con nichos	1 c/50 m ² de área para nichos, columbarios y osarios.		
TRANSPORTE(4)			
Norma General	1 c/50 m ² de área de terreno		Un módulo de estacionamiento para vehículos menores para transporte sectorial. Seis para EQ transporte de ciudad.
INDUSTRIA			
Norma General	1 c/200 m ² de AU		Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado. Dos módulos de estacionamiento para vehículos menores.

AU= Área útil total de construcción.

Notas: Las fracciones mayores no requieren estacionamientos hasta llegar al siguiente rango de metros cuadrados.

- 1) Los casos no contemplados en las normas específicas se someterán a las normas generales según el caso.
- 2) Se preverá en todos los casos la dotación de estacionamientos para personas con discapacidad a razón de uno por cada 25 estacionamientos, tanto estos como los de visitas estarán ubicados con facilidades de acceso a la edificación.
- 3) En construcciones con usos combinados la norma se aplicará para cada uno de ellos.
- 4) En proyectos especiales, se observará un dimensionamiento particular de estacionamientos, coordinado y aprobado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.
- 5) En vivienda progresiva el número de estacionamientos se calculará en función del área total de la urbanización considerando su proyección de crecimiento.

Art. 133.- NORMAS GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS.- Para su implantación los estacionamientos observarán los siguientes criterios:

a. Para vehículos menores:

El módulo de estacionamientos tendrá una dimensión mínima de 2,30 m por 5,00 m y deberá albergar ocho bicicletas o tres motos. Se localizará en un lugar cercano al acceso principal de la edificación, separada y diferenciada del área de parqueo vehicular; contarán con señalización e identificación visible, contará con elementos de sujeción para estabilizar las bicicletas.

b. Para vehículos motorizados:

b.1 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.

b.2 En caso de que el predio tenga frente a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes.

b.3 Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera, a partir de la línea de fábrica se permitirá una tolerancia del 10% en dirección de la pendiente hasta un máximo de tres (3) metros.

b.4 En rampas helicoidales, una a lado de la otra, la rampa exterior se deberá destinar para subir y la interior para bajar. La rotación de los automóviles es conveniente que se efectúe en sentido contrario al movimiento de las manecillas del reloj.

b.5 Las rampas helicoidales en todo tipo de estacionamientos y edificios de estacionamientos deberán cumplir las siguientes dimensiones:

Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior)	7,50 m
Ancho mínimo del carril interior	3,50 m
Ancho mínimo del carril exterior	3,20 m
Sobre-elevación máxima:	0,1m/m
Altura mínima de guarniciones centrales y laterales	0,15 m
Anchura mínima de aceras laterales: 0,30 m, en recta y 0,50 m en curvas.	

b.6. En todas las formas de ocupación y en lotes con o sin pendientes, el cambio de pendiente de las rampas de acceso vehicular se iniciará a partir de tres metros (3m) medidos desde la línea de fábrica.

b.7. El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de dos con setenta metros (2,70m).

b.8. El ancho de la puerta de estacionamientos tendrá un mínimo de 2,30 m y no podrá batirse hacia el espacio público.

b.9. Todo espacio destinado para estacionamiento debe disponerse de una reserva permanente de lugares destinados para vehículos que transporten o pertenezcan a personas discapacitadas o con movilidad reducida a razón de una plaza por cada 25 lugares o fracción.

b.10. De los lugares destinados a estacionamientos para personas con movilidad reducida, un 50% de los requeridos deberán ser para visitas, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificaciones y preferentemente al mismo nivel del acceso. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento el mismo debe salvarse mediante rampas de acuerdo a lo establecido en la norma NTE INEN 2 245.

b.11. Los lugares destinados a estacionamientos deben estar señalizados horizontal y verticalmente con el símbolo de personas con discapacidad, de forma que sean fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con las normas NTE INEN 2 239 y 2 240.

b.12. Los retiros laterales podrán ocuparse con estacionamientos cubiertos a partir del retiro frontal, la cubierta deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros (2,20m) y máxima de tres metros cincuenta centímetros (3,50m).

Dentro del periodo de vigencia de la presente Ordenanza, cuando se trate de ampliaciones de construcciones con permiso o licencia de construcción, licencia de reconocimiento de la construcción informal, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en el cuadro No.29, se exigirá los que técnicamente sean factibles, con excepción de aquellas que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores, los que deberán cumplir con la normativa establecida. Se procederá de igual forma en edificaciones construidas antes de la vigencia de estas Ordenanzas y que vaya a ser declaradas en propiedad horizontal.

No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección Municipal de Obras Públicas. El chaflán de acceso de la vía con la acera no podrá superar un ancho de cincuenta centímetros. No se permite la ocupación de aceras para estacionamientos de vehículos.

Los puestos en todos los estacionamientos deben disponer de topes de 0,15 m de alto, separados 0,80 m del límite del mismo. Cuando existan antepechos o muros frontales, los puestos contarán con topes de 0,15 m de alto.

Art. 134.- ESTACIONAMIENTOS EN LA VÍA PÚBLICA.- Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos y de acuerdo a las características geométricas de los diferentes tipos de vías.

Art. 135.- ESTACIONAMIENTOS EN SITIOS ESPECÍFICOS ABIERTOS.- El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. Los puestos no deben interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con capacidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización.

Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0,10 m por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía.

Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de ésta a la otra acera.

En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art. 136.- DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS LIVIANOS.- Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se regirán por la forma de colocación de los mismos y de acuerdo al siguiente cuadro:

Cuadro No. 30:

DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTOS

Forma de colocación	A	B	C
A 45°	3,40	5,00	3,30
A 30°	5,00	4,30	3,30
A 60°	2,75	5,50	6,00
A 90°	2,30	4,80	5,00
En paralelo	6,00	2,20	3,30

A, B y C son diferentes para cada forma de colocación de los puestos de estacionamientos.

Art. 137.- ÁREAS MÍNIMAS DE LOS PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO PARA VEHÍCULOS LIVIANOS.- Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por las siguientes medidas:

Cuadro No. 31:

ÁREA MÍNIMA PARA VEHÍCULOS LIVIANOS

Lugar de emplazamiento	Para vehículos livianos
Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	5,00m. x 2,30 m.
Con pared en uno de los lados	5,00m. x 2,50 m.
Con pared en ambos lados (caja)	5,00 m. x 2,80 m.

Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con capacidad reducida:

Ancho: 3,50 m = Área de transferencia: 1,00 m + área para el vehículo: 2,50 m

Largo: 5,00 m.

Art. 138.- ESTACIONAMIENTOS DE VEHÍCULOS PESADOS.- Las alternativas de estacionamientos son: a 30, 45, 60 y 90 grados.

- Longitud mínima de parqueo= longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,60m.) + 0,40 m. de tolerancia (camiones).
- Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m.
- Camiones rígidos: ancho mínimo de las circulaciones 9,00 m.

Cuadro N° 32:

DIMENSIONES PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS PESADOS (Metros)

TIPO DE VEHÍCULO	INCLINACIÓN														
	90			60			45			30			Paralelo		
	A	L	C	A	L	C	A	L	C	A	L	C	L	A	C
PESADO	3,00	10,00	8,00	5,50	10,15	8,00	4,20	9,20	6,00	6,20	7,60	6,00	12,00	3,00	6,00
TIPO A	3,00	18,00	12,00	3,50	17,00	12,00	4,20	14,85	9,00	6,20	11,70	9,00	22,00	3,00	9,00
TIPO B	3,00	14,00	12,00	3,50	13,60	12,00	4,20	12,00	9,00	6,20	9,65	9,00	17,00	3,00	9,00

Tipo A: Buses, busetas, camiones rígidos de 2 y 3 ejes.

Tipo B: Tractor- camiones, semi-remolques y remolques.

A= ancho, L= largo y C= carril de circulación

Art. 139.- COLOCACIÓN DE VEHÍCULOS EN FILA.- En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio, podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Art. 140.- PROTECCIONES.- Las rampas, fachadas, elementos estructurales y paredes colindantes con los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art. 141.- SEÑALIZACIÓN.- Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- Altura máxima permisible
- Entradas y salidas de vehículos
- Casetas de control
- Sentido de circulaciones y rampas
- Pasos peatonales
- Divisiones entre puestos de estacionamientos
- Columnas, muros de protección, bordillos y topes
- Nivel, número de piso y número del puesto.

Art. 142.- VENTILACIÓN.- La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

- a. **Ventilación natural:** El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.
- b. **Ventilación mecánica:** Cuando no se cumplan con las disposiciones del inciso anterior, la ventilación para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos podrá ser mecánica, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos.

Art. 143.- ILUMINACIÓN.- La iluminación en estacionamientos se sujetará en las siguientes normas:

Áreas	Iluminación (lux)
Corredores de circulación	90-160
Aparcamiento de vehículos	30-100
Acceso	500-1000

Art. 144.- BATERÍAS SANITARIAS EN ESTACIONAMIENTOS.- Los estacionamientos públicos tendrán baterías sanitarias independientes para los empleados y para el público.

- Las baterías sanitarias para empleados estarán equipadas como mínimo de un inodoro, un lavamanos, un urinario, y vestuarios con ducha y cancelas. Las baterías sanitarias para el público serán para hombres y

mujeres por separado y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: hasta 100 puestos de estacionamientos: un inodoro, dos urinarios, dos lavamanos para hombres; y, dos inodoros y dos lavamanos, para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento, y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. Si la fracción fuera menor de cincuenta, aumentará la mitad.

- Se considerará además la localización de baterías sanitarias para personas con capacidad y movilidad reducida.
- Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

Art. 145.- ESTACIONAMIENTOS FUERA DEL PREDIO.- En edificaciones sujetas a reformas donde no se pudiera disponer parcial o totalmente de los estacionamientos exigidos por la norma, se podrán ubicar en otro predio situado a una distancia no mayor a 400,00 m, medidos desde el acceso principal de la edificación.

Art. 146.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.- Los estacionamientos públicos o privados, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión con muros cortafuegos, a menos que la distancia con edificios vecinos sea mayor o igual a 6,00 m.

Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones referidas a protección contra incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos para cada caso en particular. Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirá íntegramente con materiales contra incendios.

Art. 147.- EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS.- Los edificios de estacionamientos deberán cumplir además de las normas generales, con las siguientes condiciones:

- a. Tendrán una altura libre mínima de 2,30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue.
- b. Todas las edificaciones que por su ubicación no estén afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3,00 m de longitud, medidos desde la línea de fábrica, con una pendiente no mayor al 10%.
- c. Los carriles para entrada o salida de vehículos serán dos cuando el estacionamiento albergue más de cuarenta puestos.
- d. Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 m, cuando se encuentren juntos. En caso de carriles separados, cada carril tendrá un ancho mínimo útil de 2.70 m. En todos los casos deberán estar perfectamente señalizados.
- e. Tendrán áreas de espera cubiertas ubicadas a cada lado de los carriles, las que deberán tener una longitud mínima de 6,00 m, y un ancho no menor de 1,20 m, el piso terminado estará elevado 0,15 m. sobre el nivel de los carriles.

- f. Las casetas de control, junto a los accesos vehiculares, tendrá una superficie máxima de 5,00 m² y deberán incluir media batería sanitaria.
- g. Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
- h. Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2,50 m en las rectas.
- i. Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán cumplir las normas específicas para ascensores y montacargas de esta Ordenanza.
- j. El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa será e 4,50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior. Las circulaciones interiores no serán inferiores a 5,00 m.
- k. La pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa será del 9%.
- l. Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0,30 x 0,15 m sin aristas vivas.
- m. La altura máxima de edificación con rampas no podrán exceder los siete pisos.

Sección 9na.

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 148.- GENERALIDADES.- Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones, deberán ser consideradas desde el momento en que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaborarán las especificaciones técnicas de los materiales de construcción. Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos a la vez prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Estas normas deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que estando construidos fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

Si tales obras aumentaran el riesgo de incendios por la nueva disposición funcional o formal, o por la utilización de materiales altamente inflamables, el Cuerpo de Bomberos, podrá prohibir se ejecución.

Art. 149.- INSPECCIONES.- Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, la Autoridades Municipales correspondientes y el Cuerpo de Bomberos podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Art. 150.- MEDIDAS EN LAS 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, debe cumplirse la protección contra incendios, supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquella que el Cuerpo de Bomberos determine.

Art. 151.- SEPARACIÓN DE EDIFICIOS.- Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentaran vanos ni huecos.

La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros no presentara huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

Art. 152.- ACCESIBILIDAD DE VEHÍCULOS DE EMERGENCIA.- Toda nueva edificación debe disponer al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia. No se permitirá distancia mayor a 30,00 m. desde la edificación más alejada hasta el sitio de estacionamiento y maniobras.

Art. 153.- LIMITACIÓN DE ÁREAS LIBRES.- Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 100 m² por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, estos 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 incendios.

Art. 154.- 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 ataques 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. 155.- DIVISIÓN DE SECTORES DE INCENDIO.- Todo edificio se dividirá en sectores de incendios, 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 incendios 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 incendios: 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 implementaran medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art. 156.- MUROS CORTAFUEGOS.- Los sectores de alto riesgo de incendios, dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismo 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 prolongaran hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentaran en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo periodo de tiempo que el muro.

Art. 157.- 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. 158.- 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. 159.- 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 la menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio del 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. 160.- ALMACENAMIENTO DE LÍQUIDOS INFLAMABLES Y MATERIALES ALTAMENTE COMBUSTIBLES.- Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de los 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 formaran sectores independientes de incendio e implementaran el sistema de prevención y control de incendios, según lo determine el Cuerpo de Bomberos correspondiente.

Ninguna vivienda ni parte de ella podrá utilizarse para almacenar materiales altamente combustibles, inflamables o explosivos.

Art. 161.- VIVIENDA DEL GUARDIÁN, CONSERJE O PORTERO.- Deberá tener comunicación directa con un medio exigido de salida o directamente a la calle.

Art. 162.- 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 establecidas en esta misma Ordenanza.

Art. 163.- 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 Eléctrico diseñado se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

Art. 164.- 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, estas también serán contruidas con materiales resistentes al fuego, se tomarán además las medidas 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 dispongan 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.

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. 165.- 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. 166.- CHIMENEAS.- Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible.

En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de ésta dispondrá de su propio ducto.

Art. 167.- PUERTAS.- En todas las edificaciones con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de la vía de evacuación se contruirán

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.

Art. 168.- 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. 169.- 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.

Art. 170.- 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 sea menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada.

Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m² de construcción podrán implementar este tipo de escaleras.

Art. 171.- 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 escalera 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 1.200 m² de área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos "c" 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 2.00m como mínimo. Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$$A = h_s / 200$$

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. 172.- 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:

- Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.
- Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.
- Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.
- Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.
- Las cajas de escaleras podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo.
- Las escaleras de seguridad, podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90m² por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.
- La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo.
- Las puertas entre la antecámara y la escalera deberá 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.
- k. Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

Art. 173.- 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 variaren 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 25,00 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 salidas 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 al 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 hubieran tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%; deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
- g. Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art. 174.- SALIDAS DE ESCAPE O EMERGENCIA.- En toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de 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 cumpla 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, tendrá acceso o cruzaran 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 excederá en 25,00 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. 175.- 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 25,00 m. El número de extintores no será inferior a uno por cada 200,00 m² de local o fracción. 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 colocaran en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Art. 176.- SISTEMA HIDRÁULICO CONTRA INCENDIOS.- Toda edificación de más de cuatro pisos de altura o que superen los 1.200,00 m² de área total de construcción, deberán implementar el sistema hidráulico de incendios, así como edificaciones de superficies menores que dado su uso o riesgo de incendios lo requiera, tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencia de discapacitados y centros de protección de menores.

La red de agua será de acero, de uso exclusivo para el servicio de extinción de incendios y deberá protegerse contra acciones mecánicas en los puntos que se considere necesario.

Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 kg/cm² y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63,50 mm. Se extenderán a todo lo alto de la edificación con derivaciones a las bocas de agua y de impulsión. En el caso de tratarse de una columna húmeda, permanentemente presurizada, se conectará además a la reserva de agua para incendios y esta a su vez con el correspondiente equipo de presurización.

Las columnas de agua, salidas o bocas de agua, mangueras, bocas de impulsión, rociadores automáticos, etc., deberán ser diseñadas de acuerdo a lo que establece el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos.

Art. 177.- BOCA DE INCENDIO EQUIPADA.- Las salidas o boca de agua para incendio irán conectadas permanentes a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aun 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 del piso terminado. El diámetro mínimo será de 38,00 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 50,00 m, y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25,00 m.

Art. 178.- BOCA DE IMPULSIÓN PARA INCENDIO.- La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, termina en una altura de 0,90 m del nivel del piso terminado.

La boca de impulsión estará colocada con la respectiva tapa de protección y señalizada con la leyenda "USO EXCLUSIVO DE BOMBEROS".

Art. 179.- RESERVA DE AGUA PARA INCENDIOS.- En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiera de instalación estacionaria de agua para incendios, esta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aun en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública. Se deberá

prever almacenamiento de agua en proporción de 5,00 litros por m² construido, reserva exclusivamente a surtir la red interna para combatir incendios. La capacidad mínima será de 10.000,00 Lt.

Art. 180.- HIDRANTES.- Los edificios que por su volumen de construcción o por el nivel de riesgos de incendios, implementarán adicionalmente el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa de Incendios del Cuerpo de Bomberos de Jaramijó.

Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes deberá cumplir con lo siguiente:

- Se instalarán en relación de no menos 1 por cada 45,00 m de pared exterior y a una distancia medida en dirección perpendicular a la fachada de máximo 15,00 m.
- Para su ubicación se tomará ventaja de puertas y/o ventanas, de modo que se requiera las mínimas longitudes de mangueras para alcanzar las aberturas a través de las cuales pueda atacarse el incendio.
- Su ubicación permitirá fácil accesibilidad y localización en sus inmediaciones por los vehículos contra incendios, contará además con su respectiva señalización.
- Darán cumplimiento a las especificaciones técnicas determinadas por la Empresa respectiva y asegurarán su correcto funcionamiento y disponibilidad permanente.

Art. 181.- 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 incendios tales como: establecimientos públicos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plazas de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores. Serán de la clase y sensibilidad adecuada para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local y evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no corresponda 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. 182.- 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. 183.- SEÑALIZACIÓN DE EMERGENCIA.- Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local a 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 flecha 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. 184.- 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. 185.- 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. 186.- 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. 187.- CASOS NO PREVISTOS.- Los casos no previstos en esta Sección, quedarán sujetos a las disposiciones que para el efecto dicte el Cuerpo de Bomberos respectivo.

Sección 10ma.

CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Art. 188.- REFERENCIA A NORMAS ESPECÍFICAS.- Todas las edificaciones deberán poseer una estructura

que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

- El Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN, en abril de 1977 y aprobado por acuerdo Ministerial No. 592, del 7 de junio de 1977, del Ministerio de Industrias Comercio e Integración. Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.
- Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AISC), cuando se trata de estructuras metálicas.
- Las recomendaciones para las construcciones en madera del Acuerdo de Cartagena.
- Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sísmológicas similares a las nuestras.
- 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.
- La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizados, métodos de cálculo empleados.

Sección 11a.

DE LA PROTECCIÓN DE ESPACIOS DE VEGETACIÓN Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 189.- CLASIFICACIÓN DE LAS ÁREAS.- El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales, así como las áreas arqueológicas que constituyen patrimonio del país.

Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

- Áreas de protección ecológica que son aquellas no modificables destinadas a la protección del medio ambiente urbano.
- Áreas de protección de ríos y quebradas destinadas a preservar y proteger los ríos, quebradas y cuencas hidrográficas.

Los usos y la conservación de estas áreas, serán protegidos mediante planes de manejo específico.

Art. 190.- PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.- La vegetación existente tanto en el espacio público como en el privado, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada ciento cincuenta metros cuadrados de superficie del lote, como mínimo.

Art. 191.- OBRAS DE CONSERVACIÓN, RECUPERACIÓN O NUEVA EDIFICACIÓN.- Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta, la protección de la vegetación que viene a constituir parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies autóctonas y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra o, en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, al replante o la protección de o los árboles mientras dure la obra.

Art. 192.- VEGETACIÓN EN LOS TALUDES.- Todos los taludes cuya altura no sea mayor de cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art. 193.- VEGETACIÓN EN ÁREAS NO OCUPADAS POR EDIFICIOS.- Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento. La Municipalidad, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

CAPITULO IV

USO DE SUELO

Art. 194.- DEFINICIÓN.- Uso de Suelo es el destino asignado a los predios en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispongan el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en zonas y sectores específicos determinados en la jurisdicción del Cantón Jaramijó.

Art. 195.- CLASIFICACIÓN.- Los Usos de Suelo Urbano se clasifican en generales y pormenorizados.

- a. **Los Usos Generales** son genéricos dentro de las zonas y pueden ser: Residencial, Turístico, Comercial y de Servicios, Industrial, Equipamiento, Protección Ambiental y Ecológica, Recurso Natural; y, Agropecuaria.
- b. **Los usos de suelo Pormenorizados**, se refieren a la particularidad de los Usos Globales que se especifican en el Cuadro No.34 de este capítulo y en el Plano de Usos de Suelo que forma parte de la presente Ordenanza.

Sección 1ra.

USO RESIDENCIAL

Art. 196.- DEFINICIÓN.- Uso de Suelo Residencial es aquel en que los inmuebles son destinados a vivienda, sea en lotes independientes, edificios aislados o combinado con otros usos de suelo compatibles.

Art. 197.- CLASIFICACIÓN.- Para efecto de establecer las características de utilización del suelo y condiciones de compatibilidad con otros usos, se determinan tres tipos de uso residencial, que están definidos territorialmente en el Plano de Usos de Suelo.

- a. **Residencial 1.-** Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
- b. **Residencial 2.-** Son zonas de uso residencial en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
- c. **Residencial 3.-** Son zonas de uso residencial en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal, y de manera condicionada el uso industrial de bajo impacto ambiental y urbano.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad establecidos en esta Ordenanza.

Sección 2da.

USO TURÍSTICO

Art. 198.- DEFINICIÓN.- Uso de suelo turístico es aquel en que los inmuebles son destinados a operaciones turísticas, comerciales y de alojamiento temporal o en cualquiera de sus modalidades, que pueden ser urbanizables, de segunda residencia o vivienda permanente.

Art. 199.- CLASIFICACIÓN.- El uso característico dentro de los contemplados en la clasificación funcional de productos turísticos será el de alojamiento temporal de carácter turístico, o bien el de Equipamiento Turístico. Las condiciones de compatibilidad con otro uso de suelo se determina por el de uso residencial.

Sección 3ra.

USO INDUSTRIAL

Art. 200.- DEFINICIÓN.- Es el uso de inmuebles destinados a operaciones de producción en general (cambios físicos, químicos y/o biológicos de materias primas para producir bienes o productos materiales); almacenamiento y bodegaje; reparación de productos, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores.

Art. 201.- CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN.- El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales:

- Bajo Impacto (I1)
- Mediano Impacto (I2)
- Alto Impacto (I3)
- Alto Riesgo (I4)

El detalle de las industrias dentro de cada categoría consta en el Cuadro No. 33 de esta Ordenanza; esta clasificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental, según los escenarios de control.

Para aquellos establecimientos en proyecto o en funcionamiento que no estén tipificados o cuando la gestión ambiental de la industria requiera una revisión de su clasificación, la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

a. Industria de Bajo Impacto Ambiental y Urbano (I1): Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con usos residenciales.

a.1 Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, como talleres livianos, de procesos secos y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,

a.2 Establecimientos especializados: Son los que no generan 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 sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

No podrán calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a cincuenta dB de seis a veinte horas, o mayor a cuarenta dB de veinte a seis horas.

Condición específica de implantación.- Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, con las normas de Arquitectura y Urbanismo y las

expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades menores industriales nuevas a implantarse en el Cantón Jaramijó, contarán con el Registro Ambiental -obtenido en base a la Declaración Ambiental- emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental previa a su construcción y funcionamiento.

b. Industria de Mediano Impacto Ambiental y Urbano (I2): Comprende los establecimientos industriales que generen impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos:

b.1 El primer grupo definido como I2A se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental: pequeñas industrias, mecánicas automotrices, aserraderos, tintorerías, imprentas, bloqueras, distribuidores de insumos básicos;

b.2 El segundo grupo definido como I2B se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específico, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado: empacadoras de pescado, procesadoras de animales (vacuno, porcino, aviar, etc), distribuidores de pinturas, solventes y otros, almacenamiento y/o producción de plásticos y todo proceso húmedo que emita descargas ambientales.

Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.

No podrá calificarse en este grupo ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a sesenta dB de seis a veinte horas.

Condición específica de implantación.- Para su funcionamiento deben:

1. Cumplir con los lineamientos materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental aprobado.
2. Para el primer grupo I2A, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Jaramijó, contarán con el Certificado Ambiental -obtenido en base a la Declaración Ambiental-, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental previo a su construcción y funcionamiento.
3. Para el segundo grupo I2B, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a

implantarse en el Cantón Jaramijó, contarán con la Licencia Ambiental, obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por el MAE, previo a su construcción y funcionamiento.

- c. Industrial de Alto Impacto Ambiental y Urbano (I3):** Comprende 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 ruidos, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos: Procesadoras de aceites, alcoholes, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras, ácidos, destilerías, fundiciones, productos químicos e inflamables. Estas industrias deben ubicarse en las áreas específicas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a setenta dB de seis a veinte horas.

Condición específica de implantación.- Para su funcionamiento deben:

1. Obtener el Certificado Ambiental por Auditorías Ambientales, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, para industrias que se encuentran funcionando y operando.
2. Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Jaramijó, contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por el MAE, previamente a su construcción y funcionamiento.
3. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
4. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio de explosión señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón y demás determinadas por el INEN.
5. Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

- d. Industrial de Alto Riesgo (I4):** Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo

tipo de contaminación y riesgos, como por ejemplo: Terminales de almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; procesos de fundición de minerales y similares; industrias que produzcan, almacenen o utilicen compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico); instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de los centros hospitalarios.

Condición específica de implantación.- Para su funcionamiento deben:

1. Obtener el Certificado Ambiental por Auditorías Ambientales emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.
2. Para proyectos o actividades industriales nuevas que se van a asentar en el Cantón Jaramijó, contarán con la Licencia Ambiental, obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitido por el MAE, previamente a su construcción y funcionamiento.
3. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
4. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento respectivo del Cuerpo de Bomberos y demás determinadas por INEN.
5. Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

- e. ZEDES - Parques Industriales:** Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que, pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse en locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normas de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud y ambiente. Para la implantación de industrias en esta modalidad, debe definir posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento.

Art. 202.- CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO INDUSTRIAL.- Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia. En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, previo informe de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.

- b. La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; y, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, se sujetarán y realizarán conforme a la Legislación Ambiental local y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiente y demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- c. Las actividades que generen radio-actividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- d. Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- e. Los establecimientos industriales que requieran almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del país, normas de Arquitectura y Urbanismo, Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación del Aeropuerto, medidos en un radio de 1.000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este-oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.

Sección 4ta.

USO EQUIPAMIENTO

Art. 203.- DEFINICIÓN.- 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 Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.

Art. 204.- EQUIPAMIENTOS URBANOS DE CARÁCTER LOCAL, NACIONAL E INTERNACIONAL: De acuerdo al PUOSJ (Plano de Uso y Ocupación del Suelo del Cantón Jaramijó) y la Ordenanza que establece las Zonas Urbanas, Urbanizables (Expansión Urbana Inmediata y Mediata), No Urbanizable; y, el Plan General de Usos y Ocupación del Suelo "PUOS-J" en la Jurisdicción del Cantón Jaramijó, aprobado el 12 de mayo del año dos mil once, se establecen 4 Equipamientos

Urbanos de carácter local, nacional e internacional, destinados a actividades especiales, relacionadas con la Movilidad de Carga y Personas; energía y almacenamiento de Combustibles; y, las Zonas de Desarrollo Económicas Especiales (ZEDES) donde se concentrarán inversiones productivas; los mismos son: Eq.1, Eq.2, Eq.3 y Eq.4.

- a. **EQUIPAMIENTO INTERNACIONAL "PUERTO MARÍTIMO".-** Signado como "Eq. 1"; ubicado al Norte del cantón Jaramijó; su uso de suelo es compatible con actividades logísticas locales, nacionales e internacionales para la Movilidad de Carga y Personas, relacionadas con Usos: Comercial y de Almacenamiento de Mercaderías; Turísticas, Pesqueras, Administrativas, Social y de Recreación.
- b. **EQUIPAMIENTO INTERNACIONAL "AEROPUERTO".-** Signado como "Eq. 2"; ubicado al Noreste de la Cabecera Cantonal de Jaramijó; su uso de suelo es compatible con actividades logísticas, nacionales e internacionales para la Movilidad de Carga y Personas, relacionadas con Usos: Comercial y Almacenamiento de Mercaderías, Turísticos y Administrativos.
- c. **EQUIPAMIENTO LOCAL ZEDE Y SERVICIOS HIDROSANITARIOS.-** Signado como "Eq. 3"; ubicado al Suroeste de la Cabecera Cantonal de Jaramijó. La ZEDE, es la zona donde se podrán instalar empresas que cumplan con la función de operaciones logísticas, nacionales e internacionales; transferencia e incorporación de tecnología; e, industrias.
- d. **EQUIPAMIENTO DE ALMACENAMIENTO DE COMBUSTIBLE DERIVADOS DEL PETRÓLEO.-** Signado como "Eq. 4"; compatible con Terminales para Almacenamiento de Productos Limpios derivados del Petróleo.

Art. 205.- CLASIFICACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTO.- En forma general los equipamientos se clasifican en:

- a. Equipamientos de servicios sociales.
- b. Equipamientos de servicios públicos.

Por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como: Barrial, Sectorial, Zonal, de Ciudad.

Parágrafo 1ro.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

Art. 206.- DEFINICIÓN.- Son los equipamientos relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

- a. **Educación:** Corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

- b. **Cultura:** Corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- c. **Salud:** Corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.
- d. **Bienestar social:** Corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencias no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- e. **Recreación y deporte:** El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores de equilibrio ambiental; y,
- f. **Religioso:** Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

Parágrafo 2do.

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 207.- DEFINICIÓN.- Son los Equipamientos relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

- a. **Seguridad ciudadana:** Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.
- b. **Servicios de la administración pública:** Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
- c. **Servicios funerarios:** Son áreas, edificaciones, instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
- d. **Transporte:** es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte, tales como estacionamientos, paradas, terminales, etc.
- e. **Instalaciones de infraestructura:** Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas, tales como almacenamiento y distribución, centrales y subestaciones de servicios.
- f. **Especial:** Comprende las instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Tratamiento de desechos sólidos y líquidos: plantas procesadoras, rellenos sanitarios, incineración, lagunas de oxidación, etc.

Art. 208.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTO.- Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

- a. La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan.
- b. Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.

Sección 5ta.

USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 209.- DEFINICIÓN.- Es un suelo No Urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión eco sistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específico.

Art. 210.- CATEGORÍAS DE MANEJO DEL USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA.- Corresponde a las categorías de manejo siguientes:

- a. **Bosques y vegetación protectores (PE1):** Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características científicas, recreación - ecológica y turística, y apoyo al desarrollo local.
- b. **Santuario de Vida Silvestre (PE2):** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Estas áreas deberían ser declaradas como santuario y estar sujetas a una mayor protección y restricción en cuanto a los usos posibles.
- c. **Áreas de protección Humedales (PE3)** (cuerpos de agua, manantiales, quebradas y cursos de agua): Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas.
- d. **Protección de ríos, quebradas y cuencas hidrográficas, Vegetación protectora y manejo de laderas (PE4):** Áreas de superficie variable, con una limitada significación biológica, pero con una alta importancia en términos de la función que prestan como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad, que podrían contener áreas núcleo relevantes

para la conservación de la biodiversidad del Cantón Jaramijó; con un retiro mínimo de 15 metros en ambos costados a partir del borde exterior de las cuencas hidrográficas.

- e. **Corredor de interés eco turístico-eco rutas (PE5):** Vía secundaria, carrozable o peatonal, y áreas circundantes que destacan por su valor escénico y diversidad ecológica orientada al turismo de naturaleza.
- f. **Áreas de desarrollo agrícola o agro forestal sostenible (PE6):** Área de agricultura sostenible, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la agro-biodiversidad y a la conservación de ecosistemas locales mediante el uso de tecnologías limpias y apropiadas. Cultivo de legumbres, hortalizas, frutales, follajes y otros cultivos.

Art. 211.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA.- En este uso de permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea, se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS-J y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Sección 6ta.

USO RECURSOS NATURALES

Art. 212.- DEFINICIÓN.- Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Art. 213.- CLASIFICACIÓN.- se clasifican en:

- a. Recursos Naturales Renovables.
- b. Recursos Naturales No Renovables.

Art. 214.- RECURSOS NATURALES RENOVABLES.-

- a.1 **Agrícola y pecuario (NR1, NR2 y NR3):** Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;
- a.2 **Forestal (NR4A, NR4B, NR4C):** Actividades destinadas al aprovechamiento forestal;
- a.3 **Piscícola (NR5A y NR5B):** Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas;

Art. 215.- RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.-

- b.1 **Actividad Minera (NN1):** Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales industriales y de la construcción.

Art. 216.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO RECURSOS NATURALES.- Los proyectos o actividades de usos agropecuarios y piscícola a implantarse en el cantón Jaramijó, contarán con el Certificado Ambiental

o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, previo a su construcción o funcionamiento. Los Proyectos de explotación forestal contarán con la Licencia Ambiental.

Las actividades agropecuarias y piscícolas que se encuentran funcionando en el Cantón Jaramijó contarán con el Certificado Ambiental obtenido en base al cumplimiento de la guía de prácticas ambientales o la Auditoría Ambiental, emitida por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, según corresponda.

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

Sección 7ma.

USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

Art. 217.- DEFINICIÓN.- El Uso Agrícola Residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.

Sección 8va.

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art. 218.- DEFINICIÓN.- Uso de suelo Comercial es el de los inmuebles destinados al acceso del público para el intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en áreas de territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales o en colectivo).

Art. 219.- CLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIAL.- Los Usos de Suelo Comercial y de Servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en tres grupos:

- a. Comercial y de servicio barrial
- b. Comercial y de servicios sectorial
- c. Comercial y de servicios zonal

Art. 220.- COMERCIAL Y DE SERVICIO BARRIAL (CV).- Son usos compatibles con el Uso Residencial y está conformado por:

- a.1 **Comercios Básicos (CVBA y CVBB):** Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico.

a.2 Servicios básicos (CVS): Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.

a.3 Oficinas administrativas (CVOA): Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas, y;

a.4 Alojamiento doméstico (CVA): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

Art. 221.- COMERCIAL Y DE SERVICIO SECTORIAL: Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

b.1 Comercio especializado (CSE1 y CSE2): Son aquellos que ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.

b.2 Servicio especializado (CSSA y CSSB): Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.

b.3 Comercios de menor escala (CSM): Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.

b.4 Comercio temporal (CST): Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;

b.5 Oficinas administrativas (CSOA): Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas;

b.6 Alojamiento (CSA1 y CSA2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

b.7 Centros de juego (CSJ): Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción.

Art. 222.- COMERCIAL Y DE SERVICIOS ZONAL (CZ): Son actividades que se generan en centros, Subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

c.1 Centros de diversión (CZD1 y CZD2): Son los destinados a actividades lúdicas y espectáculos que

generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas de estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.

c.2 Comercios y servicios de mayor impacto (CZS): Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.

c.3 Venta de vehículos y maquinaria liviana (CZV): Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

c.4 Almacenes y bodegas (CZAB): Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).

c.5 Centros de comercio (CCO): Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,

c.6 Alojamiento (CZA): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

Art. 223.- COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE CIUDAD.- Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y comprende:

d.1 Comercio Especial (CCE): Son gasolineras y autoservicios, lubricadora, lavadoras, vulcanizadoras.

d.2 Comercio restringido (CCR): Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje.

d.3 Venta de vehículos pesados y maquinaria (CCE2): Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.

d.4 Talleres de servicios y ventas especializadas (CCE3): Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,

d.5 Centros comerciales (CCE4): Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que

su accesibilidad se realizará a través de vías arteriales principales, según las especificaciones indicadas en esta Ordenanza.

Art. 224.- CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.- Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

- a. Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo vigentes que correspondan..
- b. Los comercios y servicios CCE4 que por su dimensión generan mayor impacto, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, previo informe de las Direcciones Municipales de: Gestión Ambiental; y, de Obras Públicas.
- c. La prevención y control de la contaminación por aguas residuales por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercios y servicios, cumplirán con la Legislación Ambiental local vigente y las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- d. Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo o de negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental Local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley. No podrán ubicarse dentro del cono de aproximación de los aeropuertos, medidos en un radio de 1000 metros desde la cabecera de la pista, ni dentro de las franjas de seguridad este-oeste de 400 metros de ancho, medidos desde el eje de la pista principal hasta la intersección con el cono de aproximación.




Art. 225.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS.-

- a. Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZD1 y CZD2 no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.
- b. Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZD1 y CZD2 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Dirección Municipal de Turismo y que cuenten con la Licencia LUAF.

- c. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza Ambiental.
- d. No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en alguna de las Comisarias Municipales expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- e. Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo, Direcciones Municipales de Turismo y Medio Ambiente.
- f. Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza vigente pertinente, previamente a la autorización por parte de la máxima autoridad del Cantón.
- g. Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.
- h. Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:
 - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
 - Una distancia de 500 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobado por el GADMC-Jaramijó;
 - Una distancia de 150 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 ó más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas;

- En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
- A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
- A 1000 del lindero de las cabeceras de las pistas de los aeropuertos dentro del cono de aproximación ni de las franjas de seguridad este y oeste de 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 ubicación en el plano de zonificación de esta Ordenanza;
- En las áreas Patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en la Ordenanza de Áreas Patrimoniales;
- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Empresa de Agua.
- La Empresa Pública de Aguas, deberá prohibir la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en sectores donde certifiquen que existe la explotación de aguas subterráneas.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarbúricas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

Cuadro No.33

USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES			
USO GLOBAL	CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	ACTIVIDADES
RESIDENCIAL	RESIDENCIAL 1		USO DE VIVIENDAS CON COMERCIOS LIMITADOS CON SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES Y SECTORIALES
	RESIDENCIAL 2		USO DE VIVIENDAS CON COMERCIOS LIMITADOS CON SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES, SECTORIALES Y ZONALES
	RESIDENCIAL 3		USO DE VIVIENDAS CON COMERCIOS LIMITADOS CON SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS BARRIALES, SECTORIALES Y ZONALES. Y PRESENCIA DE INDUSTRIAS DE BAJO IMPACTO AMBIENTAL.
INDUSTRIAL	BAJO IMPACTO I1	MANUFACTURAS	la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, como talleres livianos, de procesos secos
		ESTABLECIMIENTOS ESPECIALIZADOS	Son los que no generan 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 básicas.
	MEDIANO IMPACTO I2	I2A	pequeñas industrias, mecánicas automotrices, aserraderos, tintorerías, imprentas, bloqueras, distribuidores de insumos básicos;
		I2B	empacadoras de pescado, procesadoras de animales (vacuno, porcino, aviar, etc), distribuidores de pinturas, solventes y otros, almacenamiento y/o producción de plásticos y todo proceso húmedo que emita descargas ambientales.
	ALTO IMPACTO I3	-----	Procesadoras de aceites, alcoholes, vidrios, plantas termoeléctricas, canteras, ácidos, destilerías, fundiciones, productos químicos e inflamables
	ALTO RIESGO I4	-----	Terminales de almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; procesos de fundición de minerales y similares; industrias que produzcan, almacenen o utilicen compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico); instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de los centros hospitalarios
	ZEDES-PARQUES INDUSTRIALES	-----	Se considera a la concentración de industrias correspondientes a diferentes tipologías industriales y que, pese a las diversas características de funcionamiento e impactos que generan, pueden implantarse en locaciones específicamente determinadas, siempre y cuando cumplan con las normas de arquitectura y urbanismo, seguridad, salud y ambiente

EQUIPAMIENTOS ESPECIALES	EQUIPAMIENTO INTERNACIONAL "PUERTO MARÍTIMO" Eq.1	-----	su uso de suelo es compatible con actividades logísticas locales, nacionales e internacionales para la Movilidad de Carga y Personas, relacionadas con Usos: Comercial y de Almacenamiento de Mercaderías; Turísticas, Pesqueras, Administrativas, Social y de Recreación
	EQUIPAMIENTO INTERNACIONAL "AEROPUERTO" Eq.2	-----	su uso de suelo es compatible con actividades logísticas, nacionales e internacionales para la Movilidad de Carga y Personas, relacionadas con Usos: Comercial y Almacenamiento de Mercaderías, Turísticos y Administrativos
	EQUIPAMIENTOS LOCAL ZEDE Y SERVICIOS HIDROSANITARIOS. Eq.3	-----	es la zona donde se podrán instalar empresas que cumplan con la función de operaciones logísticas, nacionales e internacionales; transferencia e incorporación de tecnología; e, industrias.
	EQUIPAMIENTO ALMACENAMIENTO COMBUSTIBLE DERIVADOS DEL PETRÓLEO	-----	compatible con Terminales para Almacenamiento de Productos Limpios derivados del Petróleo.
EQUIPAMIENTO SERVICIOS SOCIALES	EDUCACIÓN	-----	los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos
	CULTURA	-----	los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura
	SALUD	-----	los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis
	BIENESTAR SOCIAL	-----	las edificaciones y dotaciones de asistencias no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
	RECREACIÓN Y DEPORTE	-----	El equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores de equilibrio ambiental
	RELIGIOSO	-----	Comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.
EQUIPAMIENTO SERVICIOS PÚBLICOS	SEGURIDAD CIUDADANA	-----	Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	-----	Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles
	SERVICIOS FUNERARIOS	-----	Son áreas, edificaciones, instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos
	TRANSPORTE	-----	es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte, tales como estacionamientos, paradas, terminales, etc.
	INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	-----	las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas, tales como, almacenamiento y distribución, centrales y subestaciones de servicios.
	ESPECIAL	-----	instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor. Tratamiento de desechos sólidos y líquidos: plantas procesadoras, rellenos sanitarios, incineración, lagunas de oxidación, etc.

PROTECCIÓN ECOLÓGICA	BOSQUE Y VEGETACIÓN PROTECTORA. PE1	-----	de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características científicas, recreación - ecológica y turística, y apoyo al desarrollo local.
	SANTUARIO DE VIDA SILVESTRE. PE2	-----	Estas áreas deberían ser declaradas como santuario y estar sujetas a una mayor protección y restricción en cuanto a los usos posibles.
	ÁREAS PROTECCIÓN HUMEDALES. PE3	-----	Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas.
	PROTECCIÓN RÍOS, QUEBRADAS, CUENCAS HIDROGRÁFICAS, VEGETACIÓN PROTECTORA Y MANEJO DE LADERAS. PE4	-----	Áreas de superficie variable, con una limitada significación biológica, pero con una alta importancia en términos de la función que prestan como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad
	CORREDOR DE INTERÉS TURÍSTICO-ECO RUTAS. PE5	-----	Vía secundaria, carrozable o peatonal, y áreas circundantes que destacan por su valor escénico y diversidad ecológica orientada al turismo de naturaleza.
	ÁREAS DE DESARROLLO AGRÍCOLA O AGRO-FORESTAL SOSTENIBLE. PE6	-----	Área de agricultura sostenible, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la agro-biodiversidad y a la conservación de ecosistemas locales
RECURSOS NATURALES	RECURSOS NATURALES RENOVABLES	AGRÍCOLA Y PECUARIO. NR1, NR2 Y NR3	Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;
		FORESTAL. NR4A, NR4B, NR4C	Actividades destinadas al aprovechamiento forestal;
		PISCICOLA. NR5A Y NR5B	Dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas;
	RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES	ACTIVIDAD MINERA. NN1	Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales industriales y de la construcción.
AGRÍCOLA RESIDENCIAL	-----	-----	El Uso Agrícola Residencial corresponde a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados o dispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales y piscícolas.
COMERCIAL Y SERVICIOS	COMERCIAL Y SERVICIO BARRIAL	COMERCIOS BÁSICOS. CVBA Y CVBB	Son los establecimientos de consumo cotidiano proveen artículos de consumo doméstico
		SERVICIOS BÁSICOS. CVS	establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
		OFICINAS ADMINISTRATIVAS. CVOA	Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m2
		ALOJAMIENTO DOMÉSTICO. CVA	aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.
	COMERCIAL Y SERVICIO SECTORIAL	COMERCIO ESPECIALIZADO. CSE1 Y CSE2	Son aquellos que ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga
		SERVICIO ESPECIALIZADO. CSSA Y CSSB	aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
		COMERCIO DE MENOR ESCALA. CSM	Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m2 de área útil.
		COMERCIO TEMPORAL. CST	Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas

		OFICINAS ADMINISTRATIVAS. CSOA	Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos
		ALOJAMIENTO. CSA1 Y CSA2	el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
		CENTROS DE JUEGO. CSJ	Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan distracción
	COMERCIAL Y SERVICIO ZONAL	CENTROS DE DIVERSIÓN. CZD1 Y CZD2	Son los destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas
		COMERCIOS Y SERVICIOS DE MAYOR IMPACTO. CZS	Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga
		VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA LIVIANA. CZV	Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
		ALMACENES Y BODEGA. CZAB	Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo
		CENTROS DE COMERCIO. CCO	Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular
		ALOJAMIENTO. CZA	Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.
	COMERCIAL Y SERVICIO DE CIUDAD	COMERCIO ESPECIAL. CCE	Son gasolineras y autoservicios, lubricadora, lavadoras, vulcanizadoras.
		COMERCIO RESTRINGIDO. CCR	Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje.
		VENTA VEHÍCULOS PESADOS Y MAQUINARIAS. CCE2	Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas
		TALLERES DE SERVICIOS Y VENTAS ESPECIALIZADAS. CCE3	son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo
		CENTROS COMERCIALES. CCE4	Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m2, que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal

Sección 9na.

COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 226.- CATEGORÍAS DE USOS.- Para establecer la Compatibilidad entre los usos considerados en el Cuadro No.33: Uso de Suelo por Impacto de las Actividades Urbanas se plantean tres categorías de usos:

- Principal:** es el uso predominante de una zona de reglamentación.
- Permitidos:** son los usos compatibles con el principal, que no están prohibidos.
- Prohibidos:** son los usos no permitidos.

Art. 227.- COMPATIBILIDADES PARA LOS DIFERENTES USOS.-

- Los proyectos correspondientes a tipologías de Equipamiento de Ciudad en usos del suelo distintos a equipamientos, requerirán informe favorable de la

Dirección Municipal de Planeamiento Urbano; de igual manera requerirán informe de compatibilidad y demás regulaciones técnicas de ocupación y edificabilidad de usos, condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera.

- La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales, sectoriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano. En todos los equipamientos es permitida la implantación de una unidad de vivienda.
- Los establecimientos de Centros de Diversión que corresponden a Comercial Zonal CZD1 y CZD2 existentes, que se encuentran funcionando actualmente en edificaciones que cuenten con Permiso o Licencia de Construcción para el uso propuesto, o que cuenten con informes favorables de Compatibilidad de Uso de Suelo

para el uso propuesto, a partir de la aprobación de esta Ordenanza, podrán seguir funcionando a distancias menores requeridas, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación de la actividad.

- d. Todas aquellas Industrias cuya tipología sea I2 e I3 que estén implantadas legalmente y que de acuerdo al Uso de Suelo vigente esté prohibida su ubicación, permanecerán condicionadas a la ejecución del Plan de Manejo Ambiental elaborado por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental. El plazo para el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental no será mayor a tres años. En caso contrario se exigirá su reubicación en zonas preestablecidas para esa actividad de acuerdo al plan de cierre y abandono respectivo.
- e. Las Industrias I4 que estén implantadas legalmente y de acuerdo al Uso de Suelo vigente esté prohibida su ubicación, deben reubicarse en el plazo de tres años; hasta tanto permanecerán condicionadas a la ejecución del Plan de Manejo Ambiental de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental.
- f. Los cambios de Uso, Ocupación del Suelo y Categorización, y Dimensionamientos viales aprobados por esta Ordenanza, serán incorporados en los mapas generales. Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

Parágrafo 1ro.

CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD DE USO DEL SUELO Y ZONIFICACIÓN

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN JARAMIJÓ

Art. 228.- CERTIFICADO DE COMPATIBILIDAD DE USO DE SUELO Y ZONIFICACIÓN.- Sirve para determinar la compatibilidad de funcionamiento de un establecimiento con el uso del suelo asignando a un sector determinado.

Art. 229.- REQUISITOS PARA OBTENER EL CERTIFICADO DE USO DE SUELO.- Para obtener el Certificado de Compatibilidad de Uso de Suelo y Zonificación, deberán presentar en la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, lo siguiente:

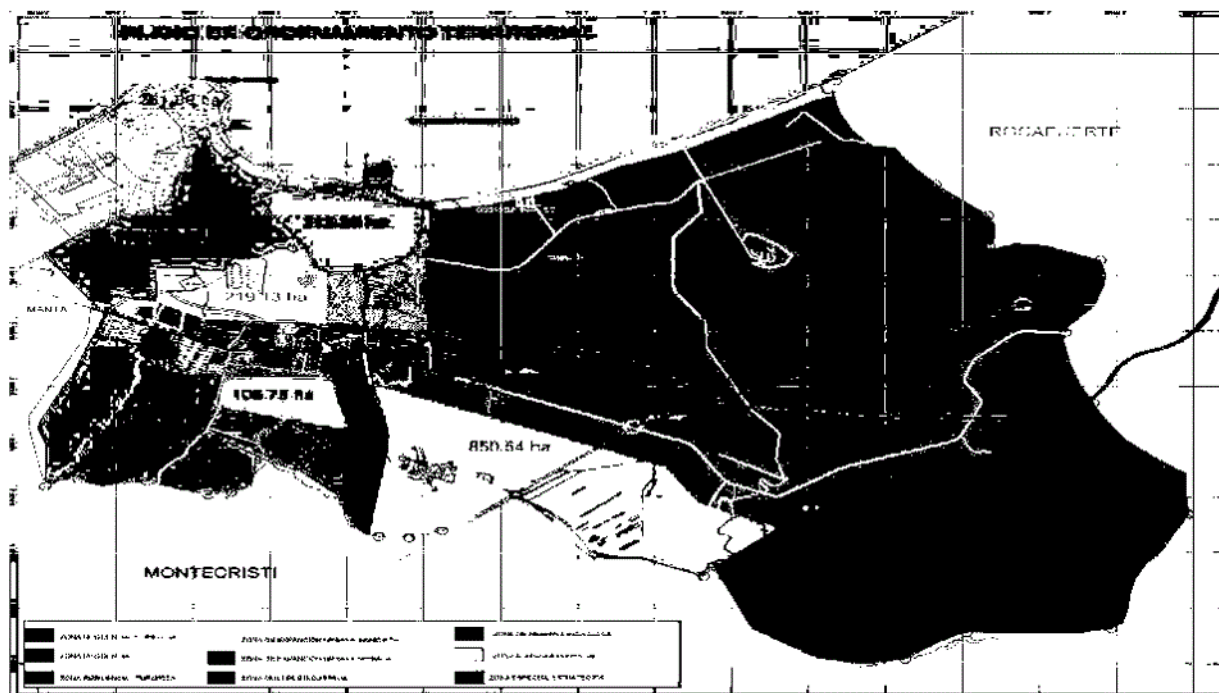
- Solicitud en papel simple detallando: tipo, nombre o razón social, ubicación del establecimiento y actividad.
- Copia de la cédula de ciudadanía y papeleta de votación actualizada, o certificado de exención del propietario.
- Copia de permiso de construcción, remodelación o planos aprobados por el Área de Control Urbano.
- En el caso de Establecimientos existentes sin permiso de construcción deberán proceder a actualizar los permisos, siempre y cuando cumplan con las normas estipuladas y se encuentren ubicados correctamente de acuerdo al plano de uso y ocupación de suelo, y para ello presentarán planos actualizados y proceder a realizar la inspección correspondiente.
- Gráfico de ubicación del terreno.

Ver Cuadro de Compatibilidad de Uso y Ocupación del Suelo con su respectivo Plano de Zonificación.

COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO POR IMPACTO DE LAS ACTIVIDADES URBANAS									
		VIVIENDA	INDUS- TRIAL	EQUIPA- MIENTO	COMERCIO	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	RECURSOS NATURALES	AGRÍCOLA RESIDEN- CIAL	COMERCIAL Y SERVICIOS
RESIDENCIAL									
R1	RESIDENCIAL 1	P	X	C	C	X	C	C	C
R2	RESIDENCIAL 2	P	X	C	C	X	C	C	C
R3	RESIDENCIAL 3	P	X	C	C	X	C	C	C
TURÍSTICA									
TR	TURÍST. RESIDENCIAL	C	X	C	C	R	R	C	C
INDUSTRIAL									
I1	INDUSTRIAL BAJO IMPACTO	C	P	R	C	X	X	R	R
I2	INDUSTRIAL MEDIANO IMPACTO	R	P	R	R	X	X	R	X
I3	INDUSTRIAL ALTO IMPACTO	X	P	X	X	X	X	X	X
I4	INDUSTRIAL ALTO RIESGO	X	P	X	X	X	X	X	X
EQUIPAMIENTOS									
Eq1	PUERTO MARÍTIMO	R	C	C	C	X	C	X	C
Eq2	AEROPUERTO	R	R	C	C	X	X	X	C
Eq3	ZEDE Y SERVICIOS HIDROSANITARIOS	R	C	C	R	X	X	X	R
Eq4	ALMACENAMIENTO DERIVADOS DEL PETRÓLEO	X	C	R	X	X	X	X	X

ESS	EDUCACIÓN, CULTURA, SALUD, BIENESTAR SOCIAL, RECREACIÓN Y DEPORTE RELIGIOSO	C	X	X	C	R	R	X	C
ESP	SEGURIDAD CIUDADANA, ADMINISTRACIÓN PÚBLICA, SERVICIOS FUNERARIOS, TRANSPORTE, INFRAESTRUCTURA, ESPECIAL	C	X	C	C	X	X	X	C
PROTECCIÓN ECOLÓGICA									
PE1	BOSQUES Y VEGETACIÓN	R	X	R	R	P	C	R	X
PE2	VIDA SILVESTRE	R	X	R	X	P	C	X	X
PE3	PROTECCIÓN HUMEDALES	R	X	R	X	P	C	X	X
PE4	PROTECCIÓN DE RÍOS	R	X	R	R	P	C	X	X
PE5	INTERÉS ECO TURÍSTICO	C	X	R	C	P	C	X	C
PE6	DESARROLLO AGRÍCOLA O AGRO FORESTAL	C	X	R	R	P	C	C	R
RECURSOS NATURALES									
NR1, NR2 Y NR3	AGRÍCOLA Y PECUARIO	C	X	R	C	R	P	C	R
NR4A, NR4B Y NR4C	FORESTAL	R	X	R	R	R	P	R	X
NR5A Y NR5B	PÍSCICOLA	C	X	R	R	R	P	C	R
NN1	ACTIVIDAD MINERA	X	C	R	X	X	P	X	X
AGRÍCOLA RESIDENCIAL									
AR	ACTIVIDADES AGRÍCOLAS, PECUARIAS FORESTALES Y PÍSCICOLA	C	X	C	R	X	C	P	C
COMERCIAL Y DE SERVICIOS									
CSB	COMERCIAL Y SERVICIO BARRIAL	C		C	P	X	R	C	P
CSS	COMERCIAL Y SERVICIO SECTORIAL	C		C	P	X	R	C	P
CSZ	COMERCIAL Y SERVICIO ZONAL	C		C	P	X	R	C	P

PLANO DE ZONIFICACIÓN DEL CANTÓN JARAMIJÓ



CAPITULO V

ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y
HABILITACIÓN DEL SUELO

Sección 1ra.

ASIGNACIONES GENERALES
DE ZONIFICACIÓN

Parágrafo 1ro.

DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 230.- ASPECTOS DETERMINADOS POR LA ZONIFICACIÓN.- La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura máxima de edificación, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Uso del Suelo (CUS).

Art. 231.- ALCANCE DE LA ZONIFICACIÓN.- La zonificación en general, afectará los lotes o predios según los siguientes alcances:

- a. En terrenos con frente a avenidas y a espacios públicos no edificables, se encuentran afectados cuando su frente es hacia el eje vial; podrá autorizarse una altura máxima de dos pisos adicionales, a través de venta de edificabilidad de acuerdo a los artículos 372 y 373, así como los demás datos de zonificación correspondientes.
- b. Cuando el lote tenga dos o más zonificaciones, podrá acogerse al uso y a la zonificación de mayor altura, pero respetará las condiciones de ocupación y retiros de cada vía. En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al lote mínimo de la zonificación menor.
- c. Los Programas de Vivienda y Urbanizaciones aprobadas antes de la vigencia de esta Ordenanza Municipal, con retiro frontal menores a tres metros, no podrán ser modificados sino a través de un estudio especial realizado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, quien emitirá su informe para dictamen del Alcalde o Alcaldesa.

Art. 232.- CODIFICACIÓN.- Para la codificación de la zonificación, se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y cinco dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a. La sigla identifica la forma de ocupación: A, Aislada; B, Pareada; C, Continua; D, Sobre Línea de Fábrica; y, E, Sobre Línea de Fábrica con Portal;
- b. Los primeros tres dígitos identifican la dimensión del lote mínimo: 100m²; 200m²; 300m²; 400m²; 600m²; 800m²; y,
- c. El cuarto y quinto dígito determinan el número de pisos: 02, 03, 04, 06, 08, 10, 12, 15 y 20 pisos.

Art. 233.- TIPOS DE ZONIFICACIÓN.- Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros se detallan en el Cuadro N° 34: Zonificación Urbana de Jaramijó y en el plano adjunto. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

Áreas históricas (H): La asignación de ocupación y edificabilidad cumplirá las condiciones establecidas en la Ordenanza de Patrimonio;

Aislada (A): Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;

Pareada (B): Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;

Continua (C): Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite Adosamiento a las dos colindancias laterales;

Sobre línea de fábrica (D): Mantendrá sólo un retiro posterior y se permite el Adosamiento a las colindancias frontal y laterales;

Las tipologías Aislada, Pareada y Continua pueden aceptar la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB) o dos plantas (PA) según las determinaciones propias del POT y otros instrumentos de planificación.

Especial (ZH): Para edificaciones en los entornos de las plazas centrales de las cabeceras parroquiales y otros lugares de interés urbanístico que deben conservar las tipologías existentes, para lo cual contarán con un régimen normativo específico para la edificación, definido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;

Especial (ZC): Para áreas de promoción especial, y desarrollo de proyectos urbanísticos concertados, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la edificación y para el fraccionamiento del suelo, que será definido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano; y de acuerdo a la amplitud del proyecto será aprobado por el Concejo Municipal de Jaramijó.

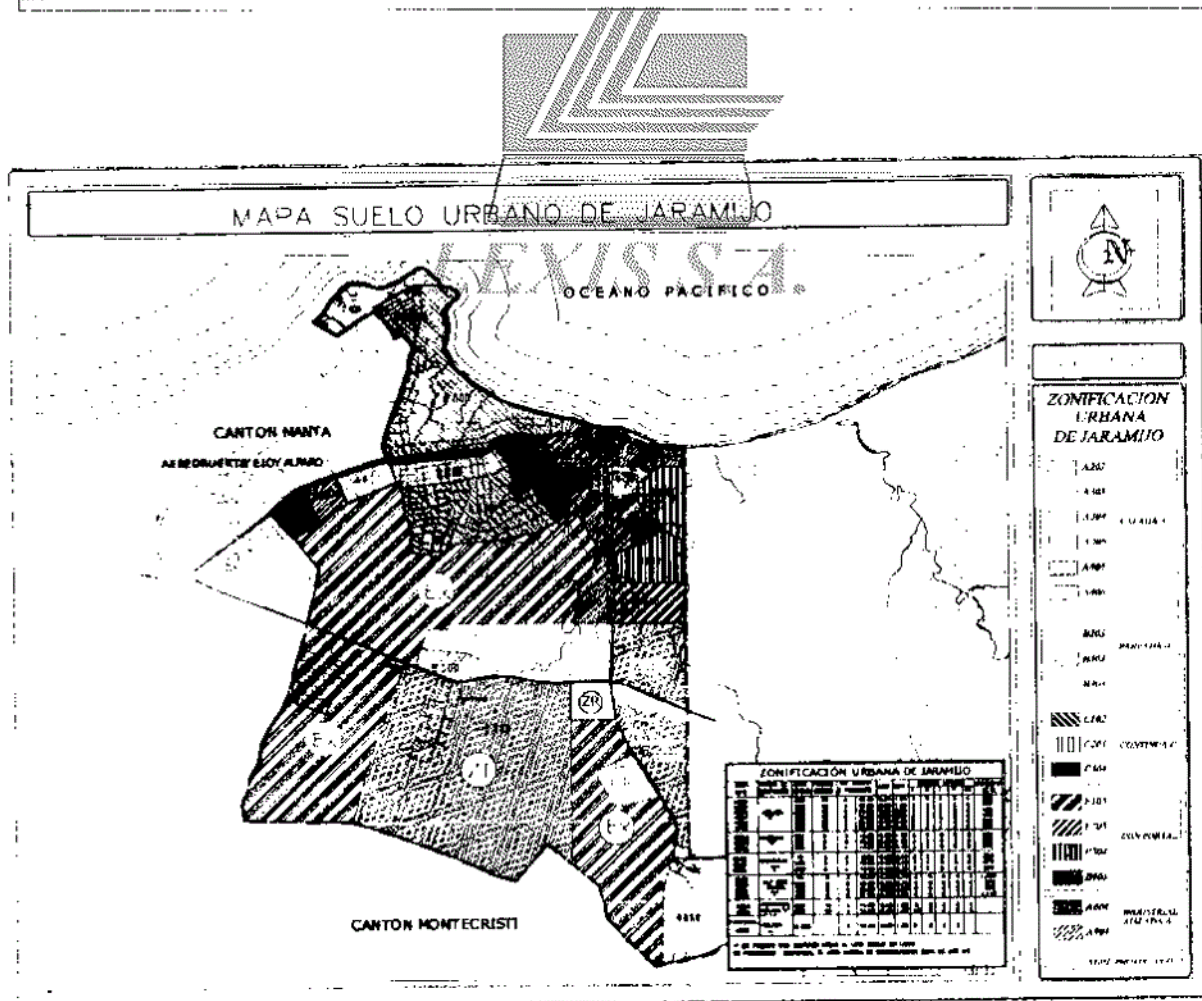
Art. 234.- RETIROS.- Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo a la imagen urbana predominante.

Art. 235.- LOTES MENORES A LOS PREVISTOS EN LA ZONIFICACIÓN.- En el caso de que existan lotes de superficies menores a los lotes mínimos establecidos por la zonificación del sector, las edificaciones se sujetarán a los datos de altura, retiros, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo y densidad de esa zonificación.

Cuadro No.34

ZONIFICACIÓN URBANA DE JARAMIJÓ													
ZONA TIPO	FORMA DE OCUPACIÓN	LOTE MÍNIMO	FRENTE MÍNIMO	ALTURA MÁXIMA		COS	CUS	RETIROS MÍNIMOS					DENSIDAD NETA
				# PISOS	MTS.			F	D	I	P	EB	
A203	AISLADA "A"	200	10	3	10,50	0,50	1,50	3	2	2	2	6	500
A303		200	10	3	10,50	0,50	1,50	3	2	2	2	6	350
A304		300	10	4	14,00	0,50	2,00	3	2	2	2	6	460
A306		300	10	4	14,00	0,50	2,00	3	2	2	2	6	460
A404		400	15	6	21,00	0,40	2,40	5	3	3	3	6	690
A406		400	15	6	21,00	0,40	2,40	5	3	3	3	6	690
B203	PAREADA "B"	200	8	3	10,50	0,60	1,80	3	2	0	2	6	600
B303		200	8	3	10,50	0,60	1,80	3	2	0	2	6	500
B304		300	8	4	14,00	0,60	2,40	3	2	0	2	6	570
C102	CONTINUA "C"	72	6	3	10,50	0,80	2,40	3	0	0	2	6	800
C203		200	6	3	10,50	0,80	2,40	3	0	0	2	6	570
C304		300	8	4	14,00	0,80	3,20	3	0	0	2	6	690
E103	SLF CON PORTAL "E"	72	6	3	10,50	0,90	2,70	0	0	0	2	6	1,000
E203		200	6	3	10,50	0,90	2,70	0	0	0	2	6	570
E304		300	8	4	14,00	0,90	3,20	0	0	0	2	6	690
E406		400	9	6	21,00	0,60	3,60	0	0	0	3	6	1,140
A604 A804	INDUSTRIAL AISLADA "A"	600	15	4	14,00	0,40	1,60	5	3	3	3	6	
		800	20	4	14,00	0,40	1,60	10	5	5	5	6	
PROTEC. ECOL. AE02	AISLADA **	10,000		3	10,50	0,50	1,50	5	3	3	5		

** EN PREDIOS CON MENORES ÁREAS A L LOTE MÍNIMO EN USOS DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA, EL ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN SERÁ DE 300 m².



Art. 236.- APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN.- La delimitación de tipologías de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicará a los predios en las siguientes condiciones:

- a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman;
- 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 múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;
- d. En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
 - a. En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, 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; en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable;
 - b. 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;
 - c. En caso de habilitación del suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación de lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones iguales o mayores a A800 y las de uso de protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

Art. 237.- CASOS PARTICULARES EN QUE LA ZONIFICACIÓN ASIGNADA NO ES APLICABLE.-

- a. 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 12,00 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:
 - a.1 Mantendrán el retiro frontal.
 - a.2 Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - a.3 Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.

a.4 Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignando.

- b. 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.
- c. En sectores con tipología pareada sin definición de Adosamiento, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano 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 ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este se debe realizar la actualización en la base de datos del PUOS-J.
- d. Cuando existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la asignación, en suelo no urbanizable con tamaño de lote mínimo igual o mayor a 2500 m², podrá construirse hasta un área, máxima de 300 m² de área total, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS-J para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- e. Cuando en áreas de suelo urbano y urbanizable existan lotes que por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento del Alcalde o Alcaldesa, previa resolución del Concejo Municipal.

Art. 238.- MODIFICACIÓN A LAS ZONIFICACIONES.- El Concejo Municipal del GADMC-Jaramijó, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, según su competencia, podrá conocer y resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

- a. Cuando se trate de implantación de obras de equipamientos zonal o de ciudad.
- b. Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones del Plan de Uso y Ocupación del Suelo.
- c. Cuando mediante alguno de los instrumentos de planificación vigentes de proponga la modificación del uso de suelo, del tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial definidas en el Cantón Jaramijó.

Las modificatorias a la zonificación aprobadas por el Concejo Municipal de Jaramijó, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización

de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en la base de datos georeferenciado, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Urbana.

Parágrafo 2do.

DE LA INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Art. 239.- INCREMENTO.- Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento

del coeficiente de utilización del suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general determinadas en esta Ordenanza, de acuerdo al cuadro N°35 este capítulo.

Art. 240.- REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIRSE.-

Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de este Código, y las siguientes:

- Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.
- Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal.

Cuadro N°. 35

INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DE SUELO LOTES IGUALES O SUPERIORES A:																					
	2 LOTES			4 LOTES			1500 m²			2000 m²			3000 m²			4000 m²			5000 m²		
ZONIFICA	MÍNIMOS			MÍNIMOS																	
	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT	COS	CUS	ALT
AISLADA																					
A203	55	165	3	60	180	3	65	195	3	50	200	4	55	220	4	50	250	5	55	275	5
A304	55	220	4	60	240	4	65	260	4	50	250	5	55	275	5	50	300	6	55	330	6
A406	45	270	6				50	300	6	40	320	8	45	360	8	40	400	10	45	450	10
A408	45	360	8				50	400	8	40	400	10	45	450	10				50	500	10
PAREADA																					
B203	65	195	3	70	210	3				60	240	4	65	260	4				70	350	5
B304	65	260	4	70	280	4				60	300	5	65	325	5	60	360	6	70	420	6
B406	55	330	6	60	360	6				55	400	8	55	440	8	50	500	10	60	600	10
CONTINUA																					
C203	85	255	3							80	320	4				85	340	4	80	400	5
C304	85	340	4							80	400	5				85	425	5	80	480	6

NOTA: Se considerará una tolerancia del 10% en el área del lote

Sección 2da.

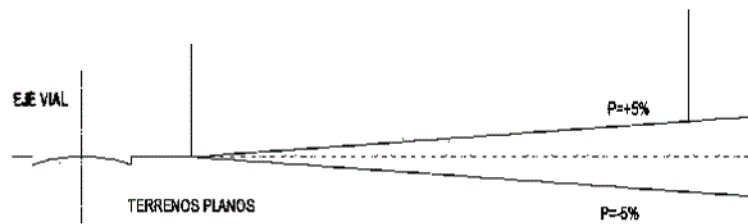
ALTURA DE EDIFICACIÓN

Art. 241.- ALTURA DE EDIFICACIÓN.- La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde a la distancia vertical medida en metros o su equivalencia en número de pisos, según lo especificado en el cuadro de Zonificación de esta Ordenanza, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

- En todos los casos de altura se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepecho de terraza, cubierta de escaleras, ascensores, cuarto de máquinas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación. En caso de cubiertas inclinadas se medirá en la unión de la pared de fachada con la cubierta.
- 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 entepiso establecida en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, y en ningún caso dicha modificación superará la altura de edificación en metros. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará los justificativos técnicos respectivos al momento de aprobar y registrar el proyecto.

- En los Conos de Aproximación de los Aeropuertos, la altura de edificación definida por el Plano de Ordenamiento Territorial, de Uso y Ocupación de Suelo es de carácter referencial y en todos los casos requerirá de informe favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ecuador.
- En zonas de Uso Industrial, la altura de edificación de las naves industriales se medirá desde el piso hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.
- Se definirá como terreno plano, el que posea una pendiente de hasta más o menos cinco por ciento (5%) a partir del nivel de la acera (gráfico No.1).

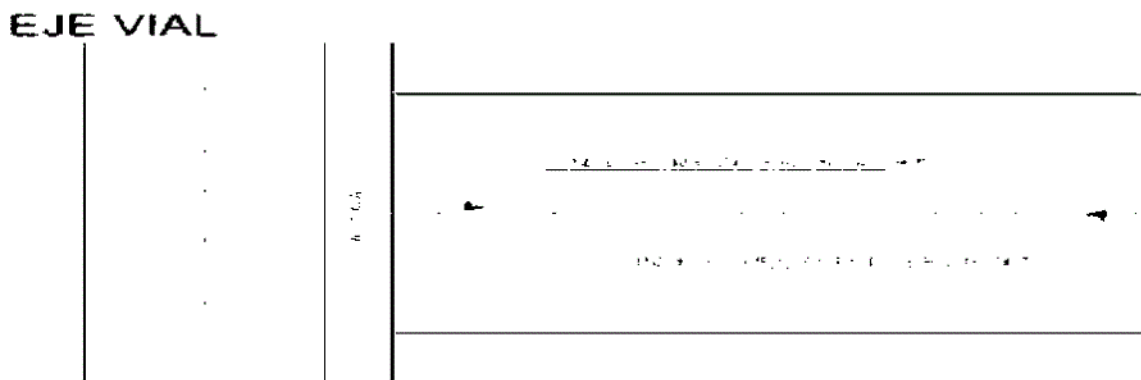
**Gráfico No. 1**

- e.1** En terrenos planos o con pendientes positivas o negativas menores a cincuenta por ciento (50%), la altura de edificación se medirá sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario, según la forma de ocupación, desde el nivel de altura del terreno, con una tolerancia máxima de un metro (1,00 m), hasta alcanzar una altura máxima permitida por la zonificación.
- e.2** En terrenos planos, se podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de estacionamientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural. La excavación para conformar el subsuelo no superará los nueve (9) metros en el talud vertical. Para incrementar esta altura, el promotor presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa a la obtención del Permiso de Construcción.

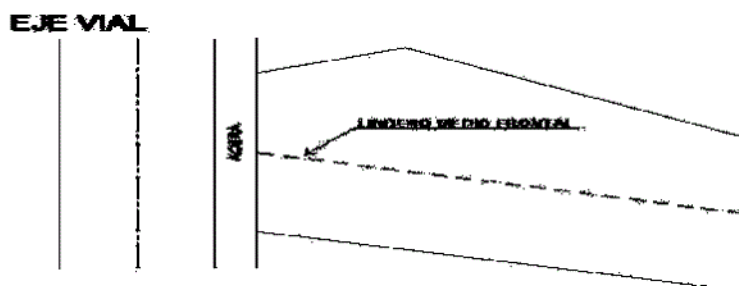
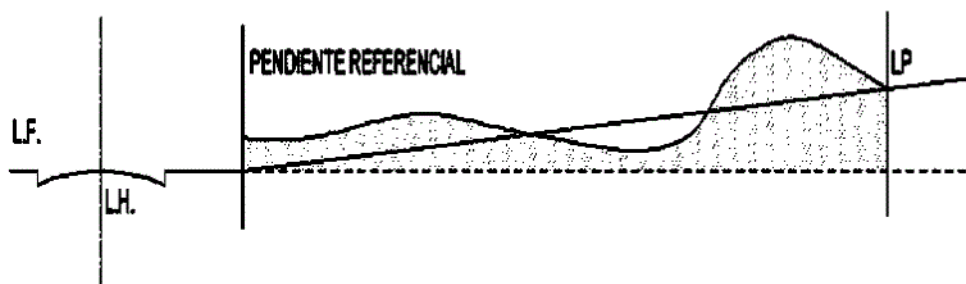
Art. 242.- ALTURA DE ENTREPISOS.- En todos los casos, la altura mínima interior se medirá desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento estructural de mayor descuelgue. La altura mínima de los entrepisos consta en el Cuadro No.20: Normas Generales para Edificación, de esta Ordenanza.

- a. Alturas diferentes a las generales constan en la normativa específica para cada uso.
- b. Para elementos de detalle técnicos o estéticos la altura mínima será de 2,10 m.
- c. En techos inclinados se admite que la altura interna sea de 2,10 m., en el punto más desfavorable, con excepción de los áticos que podrán tener una altura de 0,80 m. en el punto más desfavorable.
- d. El mezzanine se considera en el cálculo de la altura de edificación.

Art. 243.- VARIABILIDAD DEL TERRENO Y PENDIENTE REFERENCIAL.- Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo terreno contará con un levantamiento topográfico realizado por el respectivo especialista, que 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 en el frente del lote en el nivel de la acera hasta el punto medio en el lindero posterior del mismo en el nivel natural del terreno. (gráfico N° 2).

**Gráfico No. 2: Variabilidad del terreno y pendiente referencial**

- a.** En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una perpendicular desde el punto medio del frente hasta la intersección con el límite posterior del terreno (Gráficos Nos.3 y 4).

**Gráfico No.3: Pendientes referencial en terrenos irregulares****Gráfico No.4: Corte de pendiente referencial****Art. 244.- ALTURA DE EDIFICACIÓN EN TERRENOS CON PENDIENTES.-**

En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse:

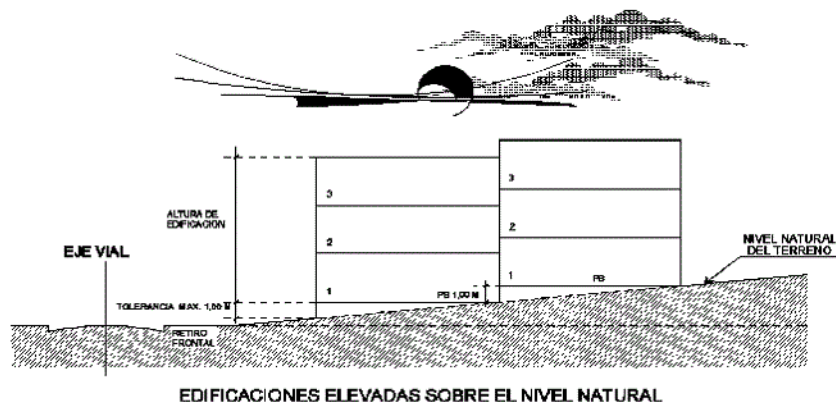
- Respetando el nivel natural del terreno o;
- Sobre plataformas aterrazadas.

Art. 245.- ALTURA DE EDIFICACIÓN RESPETANDO EL NIVEL NATURAL DEL TERRENO.-

Las losas o niveles que se construyan asentados o elevados sobre el nivel natural tendrán una tolerancia de un metro en la altura total (Gráficos 5a, 5b).

La altura de edificación se mantendrá paralela a las plataformas conformadas del terreno y se medirá en cada bloque desde el primer nivel construido que se constituirá en el planta baja (PB).

Todos los niveles a partir de planta baja cuentan con pisos, tengan áreas computables o no computables.



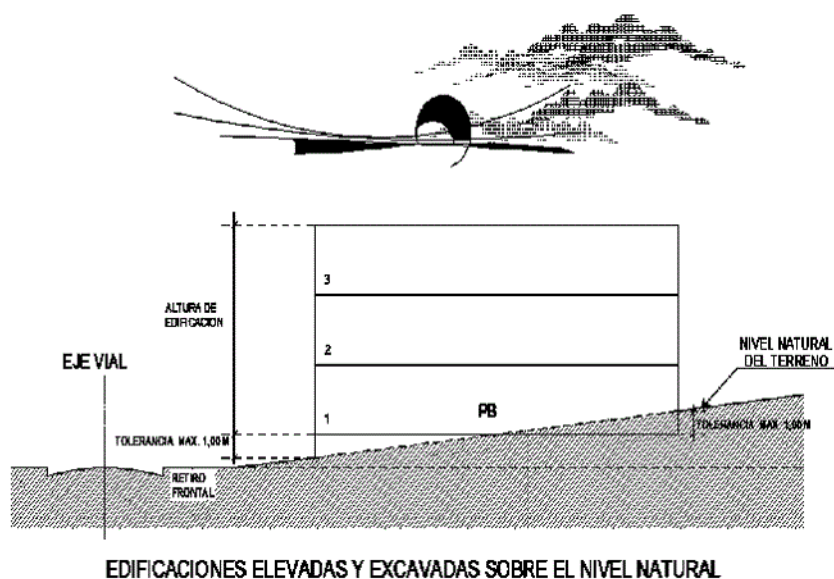


Gráfico No. 5a y Gráfico No. 5b: Edificaciones excavadas sobre nivel natural

Art. 246.- ALTURA DE EDIFICACIÓN SOBRE PLATAFORMAS ATERRAZADAS.-

- b.1** Cada plataforma define un bloque de construcción. Los cortes o excavaciones para conformar las plataformas no superarán los nueve (9) metros en el talud vertical. (Gráfico No.6) Para incrementar esta altura, el promotor presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, previa a la obtención de licencia de construcción.

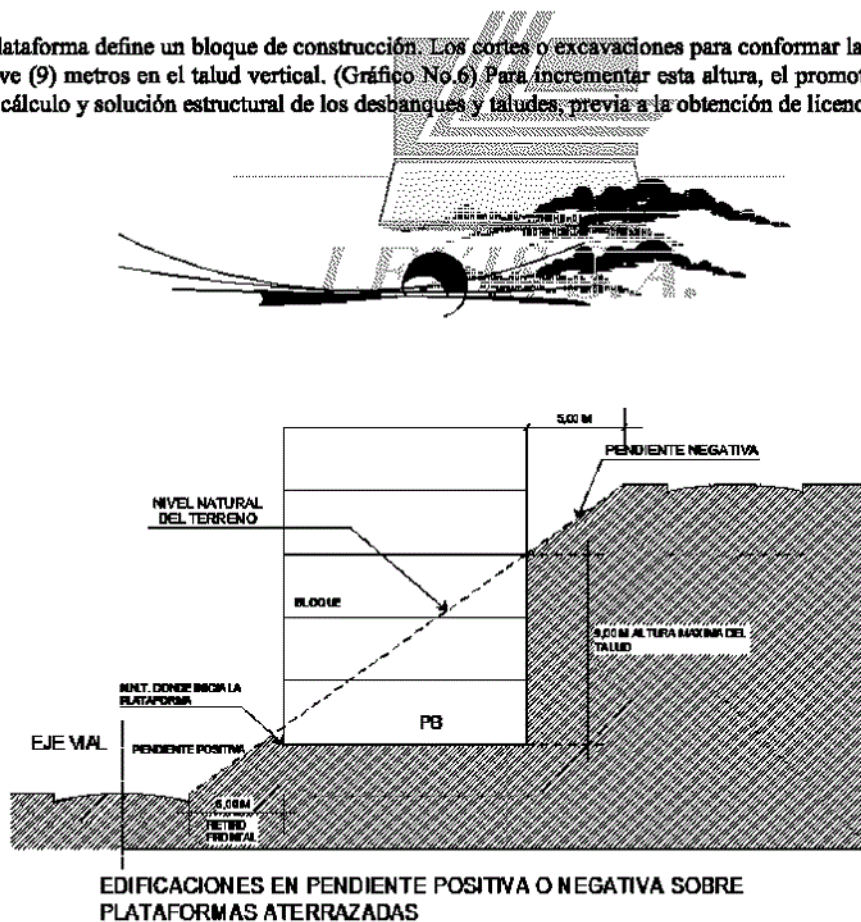
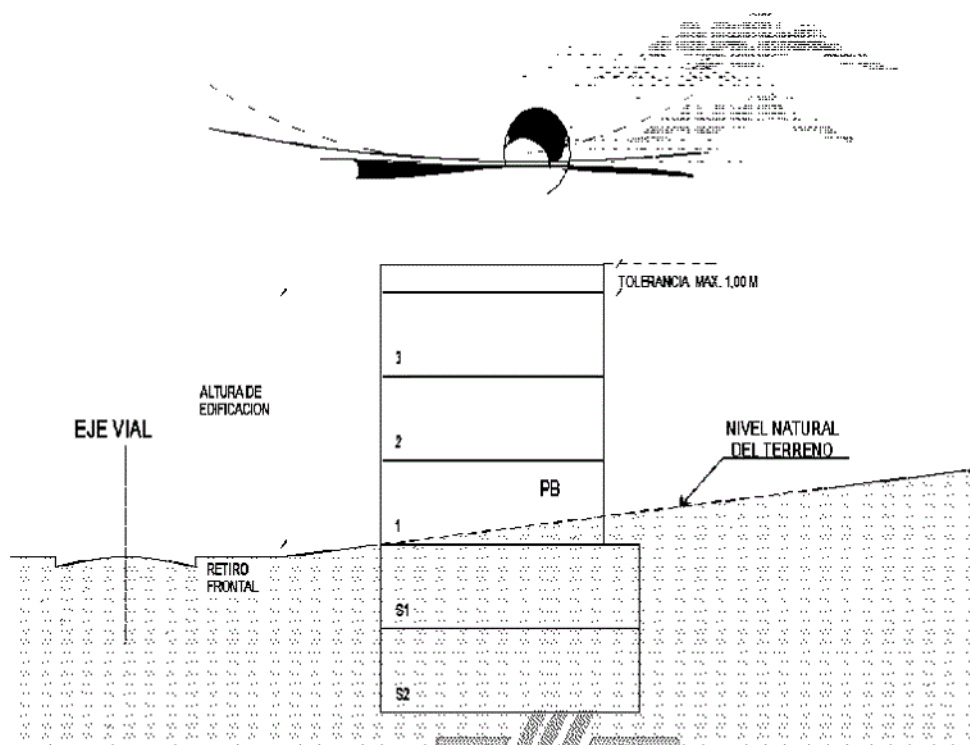


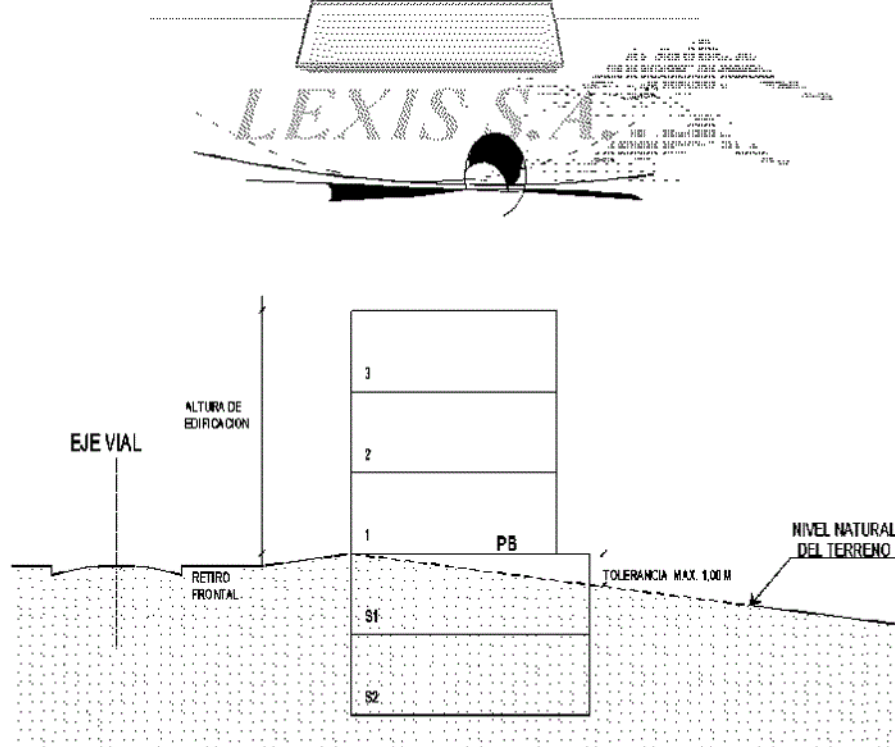
Gráfico No. 6: Edificaciones en Pendiente Positiva o Negativa sobre Plataformas Aterrazadas

- b.2** En la primera plataforma próxima a la vía de acceso, la altura de la edificación se medirá en la intersección de la línea de fábrica o el retiro frontal con el nivel natural del terreno; tendrá una tolerancia máxima de un metro (1,00 m) hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación. (Gráficos 6a, 6b, y 6c).



EDIFICACIONES EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE POSITIVA

Gráfico No. 6a: Edificaciones sobre Plataformas Aterrazadas: en línea de fábrica con pendiente positiva



EDIFICACIONES EN LINEA DE FABRICA CON PENDIENTE NEGATIVA

Gráfico No. 6b: Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: en línea de fábrica con pendiente negativa

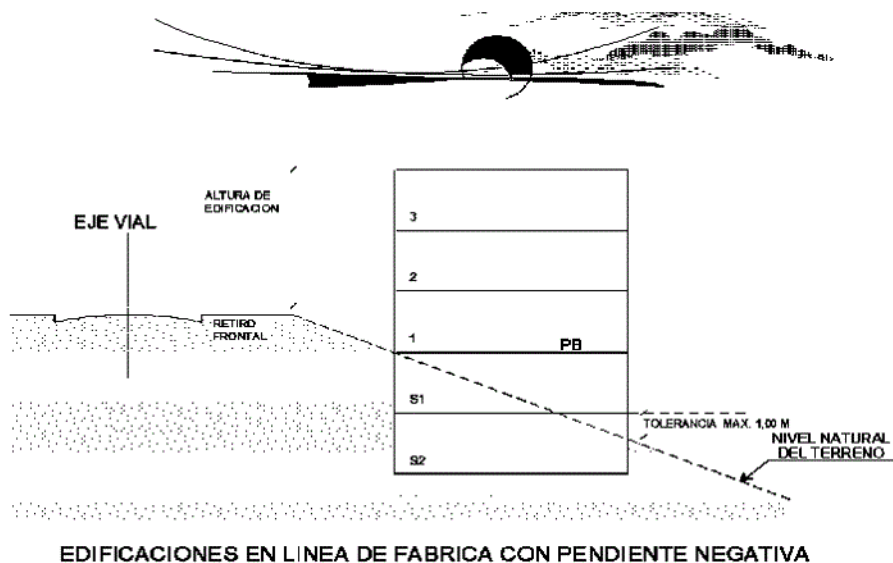
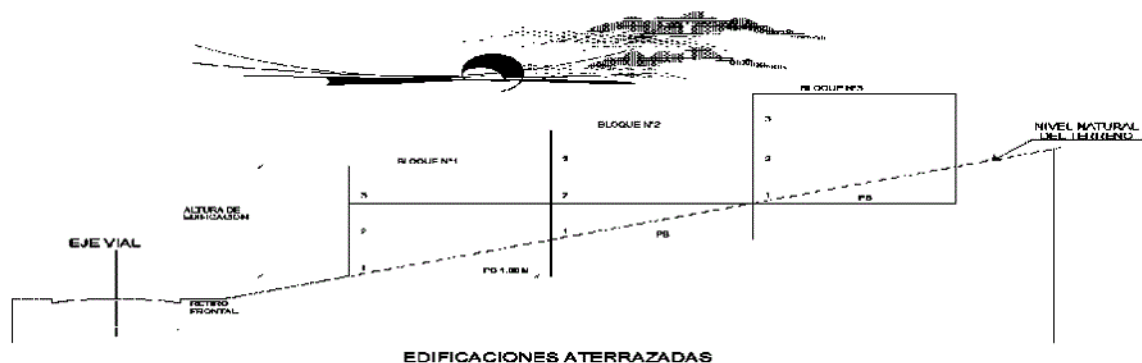
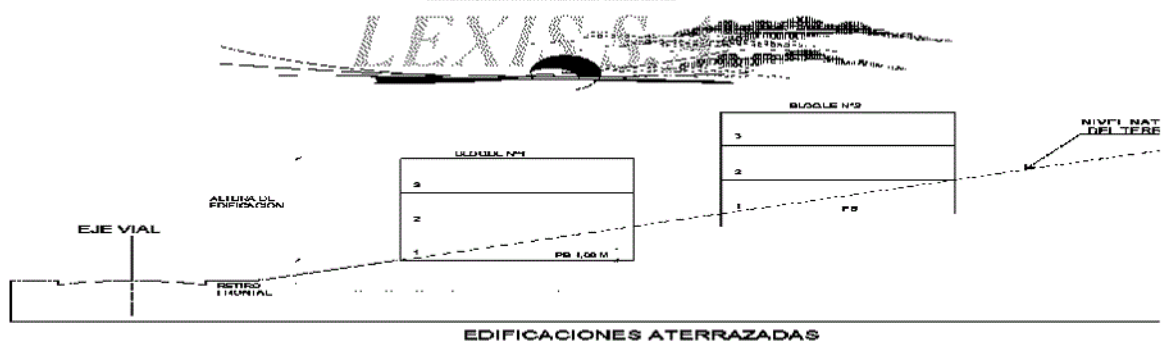


Gráfico 6c: Edificaciones sobre plataformas aterrazadas: con retiro en pendiente positiva

- b.3** El primer nivel construido a partir de la intersección del retiro con el nivel natural del terreno se denominará planta baja (PB); los niveles que se encuentran bajo éste se consideran como subsuelos y no cuentan como pisos en la altura de edificación, pero todas sus áreas se cuantifican en el COS TOTAL.
- b.4** En el caso de existir otras plataformas, la altura de edificación se medirá en cada bloque de construcción desde el primer nivel que intercepta con el nivel natural del terreno, el cual se constituye en planta baja (PB).
- b.5** Para efectos del cálculo de coeficiente de ocupación en planta baja (COS:PB) en edificios aterrazados se considerarán todos los niveles de planta baja definidos al interior del terreno



Gráficos No. 7a y No. 7b: Edificaciones aterrazadas

- b.6** En terrenos con pendiente positiva en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50 m. de altura medidos a partir del retiro en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía.

Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios. Esta norma no es aplicable a los ejes con uso múltiple (Gráfico N°9);

- b.7** En terrenos con pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno sea igual o mayor a 2,50 m. de altura medidos a partir del retiro frontal bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía.

La parte superior de la cubierta de esas construcciones debe estar a nivel de la acera.

Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, el mismo que se constituirá en PB y desde el cual se medirá la altura de edificación. A partir de ese nivel la escalera estará al interior del edificio.

El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

Esta norma no es aplicable a los ejes con uso múltiple.

- b.8** En terrenos con frente a vías inclinadas cuya pendiente sea mayor o igual al 10%, la planta baja de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de un metro (1,00 m.), medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 3,50 m., respetando los retiros reglamentarios. La altura de edificación se medirá a partir del nivel más alto de la tolerancia señalada (Gráfico 8).

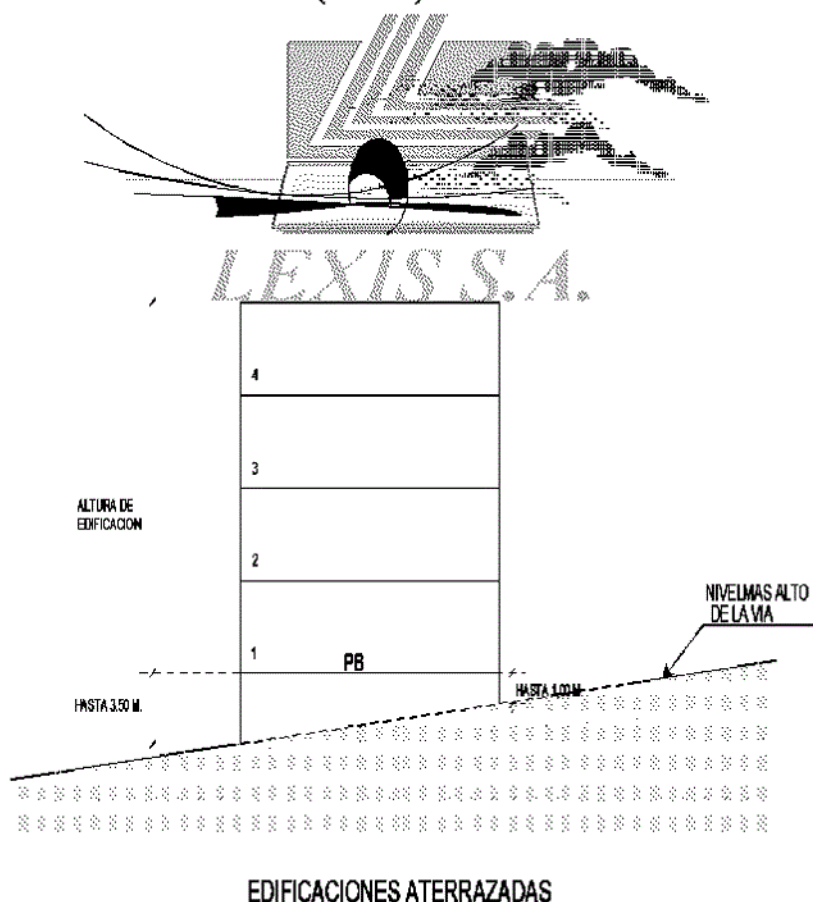


Gráfico No. 8: Edificaciones Aterrazadas

- b.9** En ejes de uso múltiple con frente a vías inclinadas en el retiro frontal, la tolerancia máxima será de un metro y deben construirse rampas y gradas para salvar los niveles y terrazas resultantes; éstas serán accesibles y de uso público.

b.10 En edificaciones que se construyen sobre plataformas regulares, cada bloque de construcción debe respetar la altura máxima permitida y podrá tener un volumen construido como traslape entre bloques de un máximo de 50% del área de terraza libre sobre el otro bloque; se retirarán la longitud mínima equivalente a un retiro en cada bloque medidos desde la fachada frontal de cada bloque. El proyecto debe respetar el COS máximo permitido. Este traslape no será considerado en la altura máxima permitida de cada bloque. El restante 50% de terraza será siempre espacio abierto.

b.11 En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenajes de las áreas abiertas, con el fin de evitar que se escurran a los terrenos vecinos de niveles más bajos.

b.12 En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; desde el nivel de la calle y los subsuelos tendrán limitación en servicios, los mismos que evacuarán sus aguas mediante dos bombas de succión.

Sección 3ra.

RETIROS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 247.- TIPOS DE RETIRO.- Los retiros, de acuerdo a la tipología de zonificación asignada y establecida en el cuadro No.34, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Art. 248.- RETIROS FRONTALES.- En zonas con Usos Residenciales R1, R2, R3, los retiros frontales serán ajardinados. Se podrá destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo del 40% del frente del lote, pudiendo ser pavimentados. En estos retiros se podrán construir porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso en el retiro de la edificación con un ancho máximo de 3,00 m, garitas de vigilancia de máximo 5,00 m² incluida media batería sanitaria.

a. La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos y locales no habitables, siempre y cuando el trazado vial no esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos. En áreas urbanas con definición vial este requisito no será necesario.

b. En proyectos de centros comerciales CCE4 y Equipamientos de ciudad se debe mantener un retiro frontal mínimo de diez metros, que se integrará al espacio público.

c. En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB correspondiente al área de ocupación total del retiro frontal.

d. En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a 6,00 m. de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3,00 m.

e. En los ejes de uso residencial 2 y 3, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducidas.

f. En los ejes de uso residencial 2 y 3 correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratarlo como prolongación del espacio público, manteniendo el nivel de la acera en toda su longitud y será arborizada. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5,00 m² de superficie, incluido medio baño; y estacionamientos para uso de los clientes hasta en un 40% del frente, los que no se contabilizarán como parte del requerimiento de estacionamientos.

g. En ejes y zonas de uso residencial 2 y 3 con edificación existente, podrán mantenerse los niveles del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal.

h. En zonas de uso residencial 2 y 3, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, cafeterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones de estos usos; éstos deberán cumplir las siguientes condiciones:

h.1 No se autorizará ningún tipo de construcción en el retiro frontal, cualquier elemento será desmontable y provisional;

h.2 Exclusivamente en planta baja;

h.3 En dicha área solo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales; y,

h.4 Pago de la tasa establecida en la presente Ordenanza.

i. No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones. Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente

Art. 249.- RETIROS LATERALES Y POSTERIORES.- Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, en los retiros laterales no podrán ser inferiores a 1,00 m. en construcciones únicamente hasta de dos plantas siempre y cuando se trate de un proyecto habitacional de interés social y hasta una altura máxima de 6,50 m., medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los

informes de Regulación Urbana y las normas vigentes; y no podrán ser inferiores a 1,50 m. en construcciones de dos a tres plantas según lo indica el cuadro de intensificación del suelo.

- a. En los predios frentistas a vías colectoras y arteriales las construcciones se podrán adosar en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de seis metros (dos pisos), siempre y cuando cuente con autorización de adosamiento de los colindantes. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.
- b. En predios con zonificación aislada o pareada, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de éstas no superará un metro sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.
- c. Los propietarios del suelo con tipologías B, C ó D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de tres metros, siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido.
- d. Se autorizará la ocupación de retiros laterales siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública y marginada en el Registro de la Propiedad.
- e. Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.
- f. En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardiana de hasta un área de 36,00 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia.

Sección 4ta.

COEFICIENTES DE CONSTRUCCIÓN

Art. 250.- DEFINICIÓN DE COEFICIENTE DE OCUPACIÓN.- Es la relación entre el área construida computable y el área del lote. El Coeficiente de Ocupación en planta baja (COS PB) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote. El Coeficiente de Ocupación del suelo total (COS TOTAL) es la relación entre el área total construida 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 todos los bloques.

Art. 251.- ÁREAS COMPUTABLES PARA EL COS.- Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS PB y COS TOTAL).

Art. 252.- ÁREAS NO COMPUTABLES PARA EL COS.- Son 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 menores a 6,00 m² ubicadas fuera de viviendas y en subsuelos no habitables.

No son parte de las áreas útiles (AU) ni las áreas brutas (AB) los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicio abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

Art. 253.- INCREMENTO DE COEFICIENTES DE OCUPACIÓN DEL SUELO.- Los predios ubicados en suelo urbano cuya superficie integrada o total sea igual o mayor a dos lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de máximo 3% en el COS PB. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS PLANTA BAJA incrementado por el número de pisos asignado.

Para acogerse a los incrementos, los proyectos respetarán el uso de suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

CAPÍTULO VI

FRACCIONAMIENTO DE SUELOS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Sección 1ra.

FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y AGRÍCOLAS Y REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

Las urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, se sujetarán a las disposiciones que señala al respecto el COOTAD; uso del suelo y zonificación urbana establecidas en esta Ordenanza; y, a las Normas Generales de esta Sección.

Art. 254.- FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN URBANA.- De acuerdo al Art. 470 del COOTAD, se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno en dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, con excepción de aquellos que resulten de sucesión por causa de muerte o donación legítima, sea que estas particiones se produzcan judicial o extrajudicialmente; este trámite será conocido y aprobado en la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

En caso de no existir infraestructura, se exigirá al o los propietarios dotar de la misma para el número de lotes propuestos, en el plazo que se determine para cada caso.

Art. 255.- URBANIZACIÓN.- La Urbanización de acuerdo a lo que señala el Art. 470 del COOTAD, es la división de un terreno a partir de 11 lotes o solares

susceptibles de transferencia de dominio, de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal y la ley de la materia, ubicado en el área urbana de la ciudad y de las parroquias rurales o en las áreas de expansión urbana susceptibles de transferencia de dominio.

Antes de la aprobación del Alcalde, éste trámite será conocido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, la misma que emitirá el informe técnico para conocimiento y resolución del Ejecutivo del GADMC-Jaramijó.

Art. 256.- REESTRUCTURACIÓN DE LOTES.- El Art. 470 del COOTAD, señala que 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 reestructuración urbana.

Dando cumplimiento al Art. 474 del COOTAD, aprobado un proyecto de Urbanización conforme el Plan de Ordenamiento Territorial, los Propietarios de lotes de terreno comprendidos en el mismo, podrán formular proyectos de fraccionamiento o solicitar al Alcalde la reestructuración de lotes.

La aprobación de un proyecto de Reestructuración de Lotes, producirá automáticamente, la compensación de los lotes antiguos con los nuevos, hasta el límite de los mismos. Esta compensación no causará ningún gravamen.

Cuando la antigua propiedad no llegue a la superficie mínima a que se refiere el inciso anterior, se obligará al propietario a cederlo en la parte proporcional, por su valor comercial.

Art. 257.- INTEGRACIÓN O UNIFICACIÓN DE LOTES.- De acuerdo al Art. 483 de la COOTAD, el ejercicio de la potestad administrativa de integración o unificación de lotes, a través de resolución expedida por el Concejo Municipal, tiene como fin la consolidación de dos o más lotes de terreno en uno mayor que cumpla con las normas e instrumentos técnicos de planificación y ordenamiento territorial del GADMC-Jaramijó.

En caso de integración voluntaria de lotes, el o los propietarios colindantes, podrán solicitar al Alcalde o Alcaldesa, la inscripción en el catastro correspondiente de la unificación que voluntariamente hayan decidido de sus lotes adyacentes¹, cumpliendo las normas establecidas en esta Ordenanza.

Art. 258.- LOTES, FAJAS, EXCEDENTES O DIFERENCIAS.- Para efectos de su enajenación, los terrenos de propiedad del Gobierno Municipal del Cantón se considerarán como: lotes, o como fajas, o como excedentes o diferencias provenientes de errores de medición.

a. **LOTES.-** Se entenderá aquél terreno en el cual, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, sea posible levantar una construcción independiente de las ya existentes o por levantarse en los terrenos vecinos.

b. **FAJAS.-** Se entenderán aquellas porciones de terreno que por sus reducidas dimensiones o por ser provenientes de rellenos no pueden soportar una construcción independiente de los inmuebles vecinos, ni sea conveniente, de acuerdo con las Ordenanzas Municipales, mantenerlas como espacios verdes comunitarios.

Las fajas municipales solo podrán ser adquiridas mediante el procedimiento de subasta pública, y únicamente por los propietarios de los predios colindantes. Si de hecho llegaren a adjudicarse a personas que no lo fueren, dichas adjudicaciones y consiguiente inscripción en el registro de la propiedad serán nulas.

c. **EXCEDENTES O DIFERENCIAS.-** Se entenderán todas aquellas superficies de terreno que excedan del área original que conste en el respectivo título y que se determinen al efectuar una medición municipal por cualquier causa o que resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, bien sea por errores de cálculo o de medidas. Estos excedentes o diferencias se adjudicarán al propietario del lote que ha sido mal medido cobrándole el precio de mercado².

Art. 259.- CASOS ESPECIALES DE SUBDIVISIÓN.- En los casos de subdivisiones de un predio para transferencia de dominio, cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte, donaciones legitimarias, o la partición judicial entre copropietarios, el tamaño del lote mínimo será el establecido en la Reglamentación del sector por esta Ordenanza y siguiendo las normas de Urbanización o Lotización según sea el caso.

Este tipo de particiones pueden ser judiciales o extrajudiciales:

- a. En el caso de Partición Judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la Municipalidad del Cantón y no se podrá realizar la Partición sino con informe favorable del Concejo Municipal. Si de hecho se realiza la partición, será nula;
- b. En el caso de Partición Extrajudicial, los interesados pedirán al GADMC-Jaramijó la autorización respectiva a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, sin la cual no podrán realizar la partición, según Art. 473 del COOTAD.

Si por causa de la partición se produjeran lotes de menor cabida a la prevista en la zonificación del sector, los copropietarios tendrán que realizarla porcentualmente en relación a las porciones que señala la sucesión intestada como lo indica el Código Civil Ecuatoriano.

Art. 260.- FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA.- Considérese fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria.

¹ Art. 483, COOTAD, Integración de Lotes.

² Art. 481, COOTAD, Compraventa de fajas o lotes.

De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola, de acuerdo a lo que señala el Art. 471 del COOTAD.

Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, al COOTAD, a las Leyes Agrarias y al Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal aprobado por el Concejo Cantonal; por lo tanto, el fraccionamiento agrícola no podrá darse en las áreas urbanas de la ciudad, ni en áreas urbanas de las parroquias rurales.

CAPÍTULO VII

NORMAS PARA HABILITAR EL SUELO

Art. 261.- LAS HABILITACIONES DEL SUELO.- Las Habilitaciones del Suelo, son procesos técnico legales y administrativos, para ordenar un espacio físico, mediante un sistema de planificación concordante con los Planes de Desarrollo de la ciudad, con las normas técnicas de diseño y legales pre-establecidas.

También se le define como el Proceso que implica un cambio de uso del suelo rústico y que requiere la ejecución de servicios públicos.

Las Habilitaciones del Suelo se clasifican en: Fraccionamiento o Subdivisión Urbana; y, Urbanización.

Art. 262.- ÁMBITO.- Las disposiciones de este Capítulo se aplicarán a todo Fraccionamiento Territorial en el Cantón Jaramijó.

Sección 1era.

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 263.- ZONIFICACIÓN Y USO DE SUELO.- La división de lotes, integración y urbanización de terrenos que se realicen en el cantón Jaramijó, se sujetarán a las normas contenidas en esta Ordenanza, de acuerdo a la Zonificación y Usos de Suelos vigentes en cada sector, establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y conforme al diseño del sistema vial aprobado por la Municipalidad.

En el área urbana de la ciudad, así como en el área urbana de las parroquias rurales, donde no exista planificación vial ni normas particulares de Uso de Suelo y de Edificación, se autorizarán fraccionamientos siempre y cuando el área mínima de cada lote sea de 150,00 m² para uso unifamiliar, y sin perjuicio de las afectaciones que a futuro pudieran tener los lotes propuestos por efecto de la planificación de nuevas vías o ampliación de las existentes; por tanto, los propietarios no presentarán reclamo de indemnización alguna a la Municipalidad por este motivo.

Art. 264.- FRACCIONAMIENTOS EN EL ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA.- Los lotes para vivienda en estos sectores no serán inferiores a los 200 m² de superficie en los sectores cercanos a poblados consolidados, a menos que sean parte de una urbanización aprobada por esta municipalidad; y de 500 m² mínimo en el resto del área de expansión urbana.

Art. 265.- SUSPENSIÓN DE AUTORIZACIONES.- El Concejo Municipal podrá acordar la suspensión hasta por un año, del otorgamiento de autorizaciones de fraccionamiento de terrenos y de edificación, en sectores comprendidos en un perímetro determinado, con el fin de estudiar actualizaciones en los Planes de Ordenamiento Territorial.³

Sección 2da.

DE LOS LOTES

Art. 266.- LOTES CON SERVICIOS.- Este artículo establecerá normas y procedimientos para los proyectos de tipo urbanístico con servicios básicos y vivienda tipo propuesta por el promotor.

Los lotes se acogerán a las características que propone el reglamento de normas arquitectónicas y urbanísticas Capítulo II de las Normas de Urbanismo, Sección 4ta. Art. 54, 55 y 56, y el siguiente cuadro N° 36 donde se indica los tipos de solares y sus medidas mínimas según el tipo de lote.

³ Art. 475, COOTAD, Suspensión de Autorizaciones.

CUADRO N°36

MEDIDAS Y NORMAS PARA LOTES CON SERVICIO

Descripción del Lote	Área Mínima de Lote	Frete Mínimo	Cos	Cus	Altura	Retiro Frontal	Retiro Lateral	Retiro Posterior	Volados
SOLARES MEDIANEROS < A 100M ²	72 M ²	6	MAX. 70%	140%	3 MTS 1 PISO	3 MTS	NO EXIGIDO	2 MTS	0,90 HACIA RETIRO FRONTAL
SOLARES ESQUINEROS < A 100M ²	84 M ²	7	MAX 70%	160%	6 MTS 2 PISOS	3 MTS	2 MTS	2 MTS	0,90 HACIA EL RETIRO FRONTAL MENOR
SOLARES PARA MULTIFAMILIARES	4 LOTES	24			9 MTS 3 PISOS	3MTS	2 MTS	2 MTS	

Para la autorización de promoción y sondeo de intención de compra del proyecto el promotor deberá tener aprobado el anteproyecto (Art. 303 y 313 de la presente Ordenanza) por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, la cual emitirá un certificado que tendrá una vigencia de seis meses, tiempo suficiente para evaluar la factibilidad y aceptación del mismo.

Para aprobación del proyecto el promotor presentará la documentación que indican los Art. 306 y 316 según sea el caso, paso seguido se procederá a la aprobación y protocolización de planos como lo indican los Art. 305 y 307 de esta Ordenanza.

Los proyectos de este tipo deben contemplar todo tipo de estudios que garanticen su correcta realización con el uso de un sistema constructivo adecuado; por lo que el promotor debe estar obligado a construir una vivienda modelo para poder evaluar el proceso, y en caso de no cumplir con los requerimientos establecidos realizar las modificaciones sugeridas previo la autorización de venta, caso contrario se derribará o desalojará el terreno.

Para proceder a la construcción de las viviendas tipo en venta, los promotores presentarán la siguiente documentación:

- Solicitud dirigida al Alcalde.
- Certificado de aprobación del proyecto.
- Certificación de Obras Públicas de haber ejecutado el 25% de obras planificadas en cada etapa.
- Plano de ejecución de obras por etapas.

Los promotores deben garantizar el funcionamiento de las redes internas de servicios públicos ante buen uso, durante tres años contados desde la fecha de entrega del proyecto, siempre y cuando no sean intervenidas por los copropietarios, y en caso de incumplir el promotor se someterá a sanciones que van desde una multa de cuatro salarios mínimos hasta la prohibición de realizar construcciones por un lapso de dos años.

Art. 267.- PORCENTAJE DE CESIÓN DEL PROYECTO.- En el caso de proyectos urbanísticos el área de cesión a favor del GADMC-Jaramijó destinada a vías y áreas comunales será del 30% al 35% de la superficie total del predio sometido a fraccionamiento, a menos que el propietario en forma voluntaria desee incrementarla.

Art. 268.- PORCENTAJE DE CESIÓN EN EFECTIVO.- En caso de presentarse un proyecto de fraccionamiento en una cantidad de máxima diez lotes, cuya área útil sea menor a 3.000 m², los propietarios pagarán en efectivo a la Municipalidad, en concepto de porcentaje de cesión, el valor equivalente al 15% del avalúo del área útil. Este valor deberá ser ingresado en una partida presupuestaria específica e intransferible, destinada a la construcción de obras de equipamiento del sector.

Art. 269.- PROHIBICIÓN DE EXONERACIONES.- En ningún caso habrá exoneraciones de porcentaje de cesión.

Art. 270.- CASO ESPECIAL DE AUMENTO DE COEFICIENTES.- Los proyectos de urbanización concebidos con una estructura de centros urbanos cuya área mínima de espacio verde sea de una hectárea y avenidas articuladas a la trama vial existente, podrán incrementar dos pisos de altura y los correspondientes coeficientes, pudiendo utilizar formas de ocupación y usos compatibles autorizados para el sector.

Art. 271.- NORMAS TÉCNICAS.-

a. ÁREA NETA A URBANIZAR.- Se denomina a la superficie neta urbanizable una vez que se han descontado áreas que están afectadas por vías, acueductos, etc.

Toda urbanización debe tener como base dos áreas claramente definidas:

- Área Útil o vendible hasta el 70%
- Área Cedida al GADMC-Jaramijó mínimo 30% del área total del lote a urbanizar, donde se podrán implantar áreas comunales, vías y equipamientos en general.

b. ALTURA MÁXIMA.-

Se aclara que en urbanizaciones que se han obtenido el permiso para vivienda de un piso no podrán posteriormente solicitar se les otorgue permiso para dos pisos por ningún concepto.

Si el proyecto incluyera edificios multifamiliares estos se acoplarían a las normas técnicas de arquitectura y urbanismo del reglamento urbano del cantón y según el plano de uso y ocupación del suelo del sector.

c. SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS PREDIOS.- Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el Plan de Ordenamiento Territorial y a los planos de Uso de Suelo, a menos que se trate de un fraccionamiento de lotes con servicios cuyas normas están descritas en el Art. 264 de este reglamento.

Los notarios y el Registrador de la Propiedad del Cantón, para la suscripción e inscripción de una Escritura de Fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del GADMC-Jaramijó, a través de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, concedida para el fraccionamiento de los terrenos⁴.

d. DE LOS USOS DE SUELO.-

- **USOS PERMITIDOS.-** Nos referimos al uso de suelo predominante en el sector y el cual se adoptará en la aprobación del proyecto; si se trata de una urbanización el uso es el destinado a vivienda, el

⁴ Art. 472, COOTAD, Superficie mínima de los predios.

cual una vez aprobado, protocolizado y ejecutado, no podrá posteriormente ser modificado ni por los promotores, urbanizadores, propietarios, ocupantes o arrendatarios.

- Si el proyecto no ha sido ejecutado y el sector presenta cambios en su uso de suelo, el promotor podrá solicitar un cambio de uso de suelo y una reestructuración del proyecto.
- **§ USO CONDICIONADOS.-** Esto es la ubicación de centros comerciales ubicados en áreas planificadas y autorizadas para la actividad. Si el solar se plantea combinado con uso residencial solo se permitirá ocupar un máximo de 25% de área de construcción.
- **USOS PROHIBIDOS.-** Todos los demás.

Art. 272.- PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN EN ETAPAS.- Toda urbanización podrá ser planificada y ejecutada por etapas las mismas que incluirán los trabajos de loteo, infraestructura y áreas verdes y sus obras de urbanización serán entregadas al GADMC-Jaramijó y a las empresas respectivas por etapas concluidas o en su totalidad, previo informe favorable de la Dirección Municipal de Obras Públicas.

Sección 3era.

SISTEMA VIAL

Art. 273.- SISTEMA VIAL.- Todo Fraccionamiento del Suelo debe contemplar un Sistema Vial de Uso Público. El Sistema Vial se sujetará a las especificaciones contenidas en los Cuadros No. 9 de características y especificaciones mínimas de las vías urbanas y Cuadro N° 29 donde indican los requerimientos mínimos de estacionamientos para vehículos livianos, en las Normas de Arquitectura y Urbanismo de esta Ordenanza, referidos a especificaciones mínimas de vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y derechos de vías, a las normas establecidas en la Ley de Caminos y Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, acueductos y líneas de transmisión eléctrica de conformidad con el Artículo 21.

Art. 274.- NORMAS DE DISEÑO VIAL.-

- a. Los proyectos deben respetar el trazado vial existente según el plan regulador vigente.
- b. Para los solares que no tengan acceso vehicular directo se contemplarán áreas de estacionamiento según normas antes citadas.
- c. Se proveerá de estacionamientos para propietarios y visitantes y el diseño vial irá de acuerdo a las características de las vías que indican los cuadros desarrollado en la presente Ordenanza.

Sección 4ta.

ÁREAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL

Art. 275.- ÁREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL.- Toda Habilitación de Suelo se trate de Urbanización, Subdivisión o Partición Sucesoria, los Propietarios están obligados a ceder gratuitamente a favor de la Municipalidad, un porcentaje del 10% mínimo de área útil, para la creación de áreas verdes, parque o equipamiento comunal en general, siempre y cuando el área útil del predio sujeto a fraccionamiento sea mayor o igual a los 3.000 m²; el porcentaje de suelo que se señala no incluye el área ocupada por las vías que se deban crear por parte del propietario, ni las afectaciones que pudiera sufrir el predio sometido a fraccionamiento, en atención al número de habitantes proyectado y deberán tener las siguientes características:

- a. Se ubicará frente a una vía vehicular.
- b. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente fondo será 1:5.
- c. En urbanizaciones nuevas las áreas verdes, las vías colectoras y las vías locales con parterres que tengan aceras de 2,50 m. o más deberán ser arborizadas.
- d. La altura de los muros de cerramientos de los lotes privados que colindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0,60 m., pudiendo el resto del cerramiento alcanzar una altura máxima permitida de 3,00 m. con cerca viva o enrejado que permita transparencia.
- e. No podrán destinarse áreas verdes o de equipamiento comunal las áreas especificadas como afectadas ni los terrenos que presenten condiciones de riesgo determinados en el Plano de Zonas de Riesgo del Cantón Jaramijó.
- f. Respecto a la factibilidad de dotación del servicio para el número de lotes propuestos, en función de la densidad del sector, el o los propietarios deberán realizar todos los trabajos de infraestructura de las vías que se hubieren creado; así como, los bordillos, aceras y calzadas de conformidad a las especificaciones técnicas contenidas en el proyecto.
- g. Cuando un proyecto de Urbanización comprenda un área útil inferior a los 3.000 m², y se creen un número máximo de diez lotes, no se requerirá de ordenanza particular para el proyecto, debiendo cumplirse con las normas particulares del sector.

Sección 5ta.

OBRAS DE INFRAESTRUCTURA

Art. 276.- REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS.- Los proyectos de Urbanización en áreas urbanas deberán

sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas en los artículos 58, 59, 60, 61, 62 de esta Ordenanza. El promotor construirá y entregará sin costo al GADMC-Jaramijó, las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado.

Art. 277.- NORMAS PARA EL DISEÑO DEL SISTEMA DE AGUA POTABLE.-

a. **TIPOS DE ABASTECIMIENTO.-** El abastecimiento del servicio de agua potable en una urbanización podrá plantearse de dos maneras:

- A través de un sistema público de distribución, o
- Con otras fuentes tales como vertientes, pozos, y cuerpos superficiales.

b. **PARÁMETROS DE DISEÑO.-** El diseño de este sistema debe contemplar los siguientes datos:

• Período de diseño	25 años
• Dotación (Lt/hab/día)	150
• Densidad (hab/Viv)	6
• Coeficiente de máxima demanda diaria	1,2
• Coeficiente de máxima demanda horaria	2
• Diámetro mínimo de la red de distribución	63 mm (long. <100m)
• Presión mínima del servicio	6 mca
• Diámetro de conexiones domiciliarias	12,5 mm PVC roscables

c. **ESPECIFICACIONES.-** Las especificaciones técnicas deberán ir de acuerdo a los siguientes parámetros:

- Tubería PVC cloruro de polivinilo tipo presión.
- Uniones elastoméricas conforme a la norma INEN 1373.
- Profundidad mínima de instalación del tubo 0,6 m en peatonales y 1,00 m en vehiculares.
- Instalación de hidrantes en tubos de 100 mm o más.
- Estructura de la red en forma de circuitos pitométricos

d. **NORMAS PARA EL DISEÑO DEL SISTEMA DE ALCANTARILLADO SANITARIO.-**

Este sistema debe cumplir con las siguientes especificaciones mínimas:

- Ramal intradomiciliario Ø4" Pendiente 10%
- Ramal domiciliario Ø6" HS Pendiente 6%

- Ramal domiciliario Ø8" HS Pendiente 4%
- Tirante Ø8" HS Pendiente 10%
- Colector diámetro mínimo Ø8"

Sección 6ta.

DE LAS URBANIZACIONES Y PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

Art. 278.- **URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL.-** Son urbanizaciones de interés social:

a. Las urbanizaciones o programas de vivienda promovidos por el sector público y/o privado debidamente calificados ya sea por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda o por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano del GADMC-Jaramijó.

b. Las urbanizaciones de interés social progresivas; y,

c. Los asentamientos de hecho consolidados.

Art. 279.- **EJECUCIÓN POR ETAPAS.-** Las urbanizaciones o programas de interés social podrán ser ejecutados por etapas y sus obras de urbanización serán entregadas al GADMC-Jaramijó o a las empresas respectivas por etapas concluidas o en su totalidad, previo informe favorable emitido por el Fiscalizador de la Dirección Municipal de Obras Públicas.

Art. 280.- **AUTORIZACIÓN PARA CELEBRAR ESCRITURAS.-** Concluido el trámite de aprobación, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano emitirá una autorización en el cual se verifican los datos de linderos y ubicación de cada predio; la Dirección Municipal de Avalúos y Catastros adjudica una clave catastral individual.

Art. 281.- **URBANIZACIONES PROMOVIDAS POR EL MIDUVI Y EL GADMC-JARAMIJÓ.-** Son urbanizaciones o programas de vivienda de interés social, los promovidos y/o calificados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo del Estado en apoyo a otras instituciones públicas o privadas, empresas o constructores privados, cooperativas u organizaciones pro vivienda, y los que, a juicio del GADMC-Jaramijó, se puedan considerar como tales, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano. El procedimiento será el establecido en el Capítulo VIII, Sección III de la Aprobación de Urbanizaciones, artículos 311, 312, 313 y 314 en el caso de programas de vivienda.

La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (en todos los casos, tanto en proyectos desarrollados por esa institución, como los que reciban su calificación y apoyo), institución que coordinará su ejecución con todos los organismos del estado mediante convenios que garanticen su dotación en lo relativo a educación, recreación y deportes, bienestar social, salud, etc. La magnitud de estos equipamientos se calculará en

función del número de habitantes proyectados. En todo lo relativo a las normas se sujetará a la Sección IV de este Capítulo.

Para garantizar el cumplimiento de las obras de urbanización quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la Propiedad que corresponden al 25% del área de lotes vendible.

Art. 282.- URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO.- Urbanización de interés social progresivo es aquella que según las especificaciones técnicas tanto arquitectónicas como urbanísticas, su ubicación, extensión de superficie y evaluación socio-económica se somete a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar la urbanización en el plazo máximo de diez años.

Para la declaratoria de urbanización de interés social progresivo por parte del GADMC-Jaramijó se requiere; salvo lo señalado por la Ordenanza que exista exclusivamente sobre el tema:

- a. Evaluación socio-económica de sus integrantes por parte del GADMC-Jaramijó;
- b. Plan de intención de la urbanización referido a su localización territorial y a su proceso de asentamiento, debidamente auspiciado por un profesional arquitecto, y,
- c. Informe básico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

Art. 283.- ETAPAS DE LAS URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO.- La urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

- a. **ETAPA 1.- IMPLANTACIÓN,** en el plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo de la urbanización, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos.
- b. **ETAPA 2.- CONFORMACIÓN,** en la que se deberán cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas en por lo menos un 20% para empezar a construir la vivienda tipo la cual será aprobada mediante un informe elaborado por el Fiscalizador de la Dirección Municipal de Obras Públicas, y,
- c. **ETAPA 3.- CONSOLIDACIÓN,** en la que la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas. En todo lo relativo a las normas se sujetará a la Sección 5ta. de este Capítulo.

Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar, debidamente notificada

al Registrador de la Propiedad que corresponden al 25% del área de lotes vendible, excepto las urbanizaciones promovidas por la Empresa Municipal de Vivienda y Desarrollo Urbano.

El GADMC-Jaramijó, suscribirá directamente los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones.

Art. 284.- ASENTAMIENTOS HUMANOS DE HECHO.- Se considerará Asentamiento Humano de Hecho y Consolidado, en los términos del segundo inciso del artículo 596 del COOTAD, a los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra. Para su regularización deberán acogerse al procedimiento establecido en la Ordenanza para determinar los Asentamientos Humanos de Hecho, y su regularización a través de la Partición y Adjudicación Administrativa de Lotes de Terrenos ubicados en Barrios de la jurisdicción territorial del Cantón Jaramijó.

Sección 7ma.

DE LOS PROYECTOS ESPECIALES DE VIVIENDA A IMPLANTARSE EN LAS ÁREAS DE PROTECCIÓN URBANA

Art. 285.- DESARROLLO DE LOS PROYECTOS.- Los proyectos especiales de vivienda a implantarse en áreas de protección urbana podrán desarrollarse en la totalidad de sus lotes.

Art. 286.- NORMAS A SEGUIR.- Los proyectos de vivienda especiales, en su forma de ocupación, volúmenes de edificabilidad y altura de edificación se sujetarán a los siguientes datos y coeficientes máximos:

- a. Forma de ocupación aislada;
- b. Retiro frontal cinco metros;
- c. Retiros laterales y posteriores cinco metros;
- d. Retiros laterales entre viviendas diez metros;
- e. Coeficiente de ocupación del suelo quince por ciento;
- f. Coeficiente de utilización del suelo treinta por ciento; y,
- g. Altura de edificación seis metros (dos pisos).

Art. 287.- PROHIBICIÓN DE FRACCIONAR O DIVIDIR.- Los proyectos a desarrollarse bajo la modalidad establecida en esta Sección no podrán ser fraccionados o subdivididos.

Art. 288.- REGULACIONES Y NORMAS ESPECIALES.- A más de las regulaciones y normas de este Código, los proyectos que se construyan bajo esta modalidad se sujetarán a las siguientes regulaciones y normas especiales:

- a. A nivel arquitectónico, el proyecto deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación en relación a su topografía original; y,
- b. A nivel urbanístico el proyecto considerará y propondrá su articulación al sector, sujetándose al trazado vial y afectaciones previstos en esta Ordenanza.
- c. La propuesta incluirá proyectos de forestación, jardinería y huertos, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas de estas áreas.

Sección 8va.

DE LAS EDIFICACIONES

Art. 289.- EDIFICACIONES ANTERIORES A ESTA ORDENANZA.- Las edificaciones construidas antes de la entrada en vigencia de esta Ordenanza, que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizados.

Art. 290.- OCUPACIÓN PROVISIONAL.- En todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional instalación de edificaciones de usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad, como aporte a un evento o realización de una actividad por temporada vacacional o días feriados, siempre y cuando se respeten las normas de convivencia y buen vivir.

Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el GADMC-Jaramijó podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 291.- EDIFICACIONES BAJO EL NIVEL DEL SUELO.- Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las normas establecidas en este RUM para este tipo de establecimientos.

En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de utilización del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 292.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD.- Estas se desarrollan siguiendo los siguientes indicadores:

- Frente del lote o solar
- Superficie de lote

- Número de pisos
- Actividad a desarrollarse
- Forma de ocupación del suelo

Todas estas condiciones basadas en el desarrollo de los Cuadros de Uso y Ocupación del Suelo de esta Ordenanza.

Sección 9na.

DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 293.- EDIFICACIONES QUE PUEDEN SOMETERSE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada, en este último caso deberá contarse con informe previo de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

Art. 294.- NORMAS APLICABLES.- Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza.

Deberán someterse, además, a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y a las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente;
- b. 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 del edificio; y,
- c. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.

Art. 295.- ESPACIOS COMUNALES.- Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a la clasificación constante en el cuadro N°36, de esta Ordenanza, para la construcción de los espacios comunales de uso general.

En casos de edificios hasta cinco unidades de vivienda no se requerirán espacios comunales de uso general. Sólo para el cálculo de usos combinados se considerarán como áreas equivalentes para vivienda cien metros cuadrados y para comercio y oficinas cincuenta metros cuadrados.

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

CUADRO N° 37

NUMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO		OFICINAS	
		UNIDADES	M ²	UNIDADES	M ²
A	De 6 a 10	20	1,000	40	2,000
B	11 a 20	21 a 40	1050 a 2000	41 a 80	2050 a 4000
C	21 a 40	41 a 80	2050 a 4000	81 a 160	4050 a 8000
D	41 a 70	81 a 140	4050 a 7000	161 a 280	8050 a 14000
E	>71	>141	>7050	>281	>14050

En caso de edificios hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán espacios comunales de uso general.

Sólo para el cálculo de usos combinados se considerarán como áreas equivalentes:

Vivienda = 100 m²

Comercio y oficinas = 50 m²

- a. **Espacios construidos:** Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima para portero o conserje con medio baño incluido, o en su defecto, facilidades para servicios de guardería externa. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las normas vigentes y que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.

Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados. Se podrán ubicar las áreas comunales construidas en la terraza de los edificios. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente y tres metros lateralmente y hacia el fondo del perímetro de la terraza. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;

- b. **Áreas recreativas:** Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de diez metros cuadrados por unidad de vivienda. En los grupos D y E se calculará el 10% del área total a construirse. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser encepados y arborizados. En edificaciones en altura se podrán utilizar las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin; y,

- c. **Áreas de circulación vehicular y peatonal:** su diseño se sujetará a las disposiciones de esta Ordenanza.

Los bienes comunales de las edificaciones determinados en el Art. 291 son de responsabilidad de los copropietarios, una vez que las obras han sido debidamente ocupadas y otorgado el Permiso de Habitabilidad por parte de las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y Obras Públicas. El Promotor entregará dichas obras a la Junta de Copropietarios quienes se responsabilizarán por los costos que genere su mantenimiento.

Art. 296.- ESPECIFICACIONES ESPECIALES.- Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

- a. **Cisterna y equipo hidroneumático:** Toda edificación de una altura mayor a tres pisos, las que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales de los grupos CP, CE y CR; las industriales de los grupos IM, IA e IP, así como las destinadas al equipamiento público de los grupos EP y EE, estarán obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales;
- b. **Gas:** Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo a las normas que dicte el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN). El control del consumo se realizará por medio de contadores individuales;

- c. **Casilleros Postales:** Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal;
- d. **Radio y televisión:** En todas las edificaciones destinadas a viviendas, grupos D y E, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el punto del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio;
- e. Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales los siguientes:
- Lavadoras y secadoras de uso comunal; y,
 - Compactadores de basura.

Sección 10ma.

DE LA INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Art. 297.- INCREMENTO.- Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del coeficiente de utilización del suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general, de acuerdo al cuadro N° 33 del capítulo V de esta Ordenanza.

Art. 298.- REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIRSE.- Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de este Código, y las siguientes:

- a. Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector;
- b. Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal;

Art. 299.- INFORME DE REGULACIÓN URBANA IRUJ (Línea de Fábrica).- El Informe de Regulación Urbana-Jaramijó (IRUJ), es un instrumento técnico que expresa las normas de la Ordenanza del Reglamento Urbano de Jaramijó y la regulación contenida en los Planos de Uso y Ocupación del Suelo.

El IRUJ no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés. Tiene un período de validez de dos años.

Art. 300.- CASOS NO PREVISTOS.- En los casos no previstos por esta Ordenanza la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano elaborará un informe técnico para conocimiento del Ejecutivo del GADMC-Jaramijó y posterior resolución del Concejo Municipal, si fuera el caso.

Art. 301.- REQUISITOS PARA OBTENER EL INFORME DE REGULACIÓN URBANA.- Los requisitos para obtener el Informe de Regulación Urbana de un predio son los siguientes:

- a. Solicitud presentada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.
- b. Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registro de la Propiedad.
- c. Certificado de Solvencia Municipal actualizado emitido por el GADMC-Jaramijó.
- d. Comprobante de pago de Predios urbanos actualizado.
- e. Gráfico de ubicación y linderos, con coordenadas geográficas en P-SAD 56 o WGS 84 cuando el sector no se encuentre consolidado, y levantamiento cuando el mismo supere los 1.000,00 m².
- f. Especie Valorada para el trámite.

En las zonas rurales Urbanizables o de Expansión Urbana Inmediata o Mediata, se deberá además adjuntar la localización exacta del predio graficada en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar en escala uno a cincuenta mil, o uno a veinticinco mil, sumado a los requisitos ya indicados en este artículo.

CAPITULO VIII

Sección 1era.

DE LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

Art. 302.- PROCEDIMIENTO.- El procedimiento para obtener el informe favorable de la urbanización, contempla cuatro instancias que emitirán sus informes, cada una de ellas, en el término máximo de quince días.

- a. Informe de Regulación Urbana (IRUJ);
- b. Informe básico;
- c. Aprobación del anteproyecto; y,
- d. Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

Art. 303.- REQUISITOS PARA ELABORAR EL INFORME BÁSICO.- Para el otorgamiento del informe básico, el interesado debe presentar en la siguiente documentación:

REQUISITOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES:

- a. Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, con la firma del o de todos los propietarios del predio o su procurador común; y, el arquitecto planificador, solicitando la factibilidad para Urbanizar o realizar un Conjunto Habitacional, en la que se señalará la ubicación del proyecto y el tipo de régimen: propiedad horizontal o subdivisión individualizada de lotes.

- b. Certificado del Informe de Regulación Urbana (IRUJ), otorgado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.
- c. Certificado de Solvencia actualizado del bien donde se ejecutará la urbanización emitido por el Registro de la Propiedad del Cantón el mismo que indique que el predio se encuentra libre de gravámenes e hipotecas;
- d. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado.

REQUISITOS TÉCNICOS:

- a. Plano de Ubicación del predio a una escala máxima de uno a veinticinco mil con coordenadas P-SAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes.
- b. Plano topográfico actualizado del predio georeferenciado con coordenadas P-SAD 56 o WGS 84 en escala uno a mil, conteniendo: curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, acequias, canales y quebradas.
- c. Informes de Factibilidad de Servicios Hidrosanitarios, Eléctricos y de Telecomunicaciones otorgados por las empresas públicas EPAM, CNEL y CNT, respectivamente.
- d. Informe de la Dirección Nacional de Hidrocarburos, en el caso de que el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, que establezca la posibilidad de implantar en el mismo una urbanización y las regulaciones que deben observarse;
- e. Informe de la Dirección General de Aviación Civil, en el caso de que el predio esté ubicado en el cono de aproximación del aeropuerto, que establezca la posibilidad de implantar en el mismo una urbanización y las regulaciones que deben observarse;
- f. En caso que el predio esté afectado o límite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la unidad Gestión de Riesgos;
- g. Plan masa de la Urbanización o Conjunto Habitacional; y,
- h. Cuando se trate de urbanizaciones calificadas como de interés social, se deberá adjuntar además, la respectiva calificación del organismo competente.

Art. 304.- REQUISITOS PARA EL INFORME DE APROBACIÓN DEL ANTEPROYECTO.- Para el otorgamiento del Informe de Aprobación del Anteproyecto, el arquitecto planificador debe presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida a la Dirección de Planeamiento Urbano, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común; y, el arquitecto planificador, solicitando la aprobación del anteproyecto.

- b. Certificado del Informe Básico de urbanizaciones, aprobado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;

c. Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar obligatoriamente antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las normas existentes, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. La memoria se presentará en láminas de formato INEN;

- d. Dos copias del anteproyecto de urbanización, a una escala legible, sobre el plano topográfico actualizado. Este plano se presentará con respaldo magnético, y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por la Municipalidad, todo lo cual será verificado por los respectivos Funcionarios Municipales, conteniendo:

I. Ubicación a escala, con coordenadas P-SAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes.

I. Diseño vial basado en el estudio de tráfico respectivo;

II. División en lotes producto del diseño urbanístico;

III. Equipamiento comunitario y áreas recreacionales;

IV. Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; y,

V. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie;

VI. Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones;

VII. En lámina aparte se presentará el proyecto en detalle del área comunal y de las áreas de centralidad, que incluyen cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y del propietario.

El anteproyecto tendrá validez por dos años, y se lo podrá utilizar para promocionar el proyecto y hacer un sondeo de intención de compra por un lapso de tiempo de seis meses, una vez solicitada la autorización respectiva a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

La aprobación del anteproyecto es un documento válido para realizar promoción y sondeo de mercado del proyecto.

Art. 305.- REQUISITOS PARA EL INFORME DE APROBACIÓN DEL PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIÓN.- Para el otorgamiento del informe de aprobación del proyecto de urbanización, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde, por el o los propietarios o por su procurador común; y, el arquitecto planificador, solicitando la aprobación del proyecto;
- b. Certificado de aprobación del anteproyecto;
- c. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- d. Certificado de Solvencia emitido por el Registrador de la Propiedad actualizado;
- e. Informe de aprobación y plano aprobado del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada);
- f. Aprobación del Estudio de los Sistemas de la Red de agua potable y alcantarillado, de las instalaciones eléctricas emitido por CNEL, de la red de telefonía emitido por CNT, así como en la de cálculo estructural el cual constará en el lugar correspondiente a planificación la firma del profesional responsable de este diseño en particular;
- g. Copia del pago de los valores de los Medidores de Consumo de Agua Potable, para cada uno de los lotes definidos en el proyecto;
- h. Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental del GADMC-Jaramijó.
- i. Informe y Plano aprobatorio del Sistema Contra Incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Jaramijó;
- j. Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo;
- k. Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras;
- l. Cronograma valorado y aprobado por la Dirección Municipal de Obras Públicas;
- m. Reglamento interno notariado;
- n. Seis copias del proyecto de urbanización, a una escala legible, sobre el plano topográfico actualizado con respaldo magnético, conteniendo:
 - I. Ubicación a escala, con coordenadas PSAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes;

- II. Diseño vial, basado en el estudio de tráfico respectivo y propuesta de niveles de acuerdo a la topografía del lugar;
- III. División en lotes, producto del diseño urbanístico con sus respectivos cuadros de áreas;
- IV. Plano manzanero;
- V. Plano de implantación general;
- VI. Plano de Lotización indicando la forma de ocupación (COS) y uso de suelo (CUS) de las edificaciones;
- VII. Plano de Vías y niveles;
- VIII. Fachadas y cortes generales;
- IX. Detalles y diseño de Vivienda tipo si la tuviera;
- X. En lámina aparte se presentará el proyecto en detalle del área comunal y de las áreas de centralidad y recreativas, que incluyen cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta;
- XI. Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales;

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación, contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto, del propietario y/o de los representantes legales, y cumpliendo con todas las normas descritas en esta Ordenanza.

Art. 306.- APROBACIÓN.- Una vez entregada toda la documentación y cumpliendo con todos los procedimientos antes descritos, el Ejecutivo del GADMC-Jaramijó, mediante Acto Administrativo, tal como se indica en la COOTAD, aprobará mediante Resolución cualquiera de los tres tipos de Fraccionamiento que se realicen dentro de los límites del Cantón Jaramijó, previo informe de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

Art. 307.- ENTREGA DE LAS COPIAS DE LOS PLANOS.- Luego de la aprobación del Fraccionamiento, la Secretaría General retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado; y entregará las seis copias restantes a la Direcciones Municipales de: Planeamiento Urbano, Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; al Registrador de la Propiedad del Cantón; y, al propietario.

Art. 308.- PROTOCOLIZACIÓN.- La Resolución del Ejecutivo del GADMC-Jaramijó se protocolizará en una Notaría del Cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad del Cantón. Tal documento, una vez inscrito, constituirá el permiso para ejecutar las obras y servirá

de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del GADMC-Jaramijó, incluidas todas las instalaciones de servicio público. Dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar en la Secretaría General del GADMC-Jaramijó, cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, que a su vez serán distribuidas para los archivos del Registro de la Propiedad del Cantón Jaramijó; Direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; y, Secretaría General Municipal.

Art. 309.- TIEMPO DE EJECUCIÓN DEL TRÁMITE DE LAS SOLICITUDES PARA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, emitirá a la Alcaldía el informe pertinente en el término máximo de quince días, contados a partir de la fecha de presentación del proyecto de urbanización.

Si el informe fuera negativo, deberá señalar las razones, y hacerlas conocer al interesado, como a la Alcaldía en el término previsto en el inciso anterior.

La Dirección Municipal de Gestión Jurídica se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas comunales, y, de ser el caso, la hipoteca de las áreas que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca.

Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización producto de fraccionamientos, se procederá previa la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas reconocidas entre el propietario del inmueble y el representante legal del GADMC-Jaramijó, previo informe favorable de la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

Art. 310.- TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE PLANOS MODIFICATORIOS.- Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación, previo a la aprobación del Alcalde o Alcaldesa.

- a. Solicitud dirigida al Director de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común;
- b. Documento original de la Resolución del Ejecutivo del GADMC-Jaramijó;
- c. Memoria justificativa de los cambios;
- d. Seis copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos; y,
- e. Un juego de planos aprobados anteriormente.

Art. 311.- EJECUCIÓN DE LA OBRA.- Una vez aprobados los planos y otorgado el permiso de urbanización, el promotor procederá a realizar los trabajos de instalación de obra los cuales incluyen la construcción del cerramiento,

oficina de ventas, bodega, guardanía y vivienda modelo si el proyecto lo contempla, esta última una vez concluida debe ser aprobada por la Dirección Municipal de Obras Públicas.

Si la vivienda no cumple con las normas mínimas o la calidad de los acabados no es la adecuada la Dirección Municipal de Obras Públicas puede solicitar incluso el derrocamiento de la misma si lo cree necesario.

Luego de esto, el promotor procederá a ejecutar las obras de infraestructura y áreas comunales, las mismas que deberán tener un avance de obra del 25% de la etapa programada para proceder a construir la primera vivienda para la venta, la cual a su vez obtendrá su permiso de habitabilidad siempre y cuando se verifique que el lote donde se encuentra implantada cuenta con los servicios básicos en funcionamiento.

Sección 2da.

DE LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVA

Art. 312.- INFORME PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVA.- Para obtener el informe favorable para vivienda de interés social progresiva, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano contemplará cuatro instancias que emitirán sus informes, cada una de ellas, en el término máximo de quince días:

- a. Informe de Regulación Urbana;
- b. Informe básico;
- c. Aprobación del anteproyecto; y,
- d. Aprobación del proyecto definitivo de la urbanización.

Art. 313.- INFORME BÁSICO PARA URBANIZACIÓN DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVA.- Para el otorgamiento del informe básico para la urbanización de interés social progresiva, el interesado debe presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano con la firma de los representantes legales (promotores); y el arquitecto planificador;
- b. Informe de Regulación Urbana; otorgado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- c. Informe Socio-económico emitido por la Dirección Municipal de Gestión Social y Comunitaria;
- d. Certificado de Solvencia actualizado del predio; y,
- e. Declaratoria de vivienda de interés social progresiva por parte del GADMC-Jaramijó mediante informe emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

Si el bien no estuviera a nombre de los promotores deberán presentar adicionalmente una promesa de compraventa notariada.

Art. 314.- ANTEPROYECTO DE URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO.- Para el otorgamiento del anteproyecto para la urbanización de interés social progresivo, el interesado debe presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, con la firma de los representantes legales (promotores); y, el arquitecto planificador;
- b. Informe de Regulación Urbana; otorgado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- c. Informe Básico aprobado;
- d. Memoria técnica descriptiva;
- e. Propuesta de urbanización en función de las etapas evolutivas; y,
- f. Dos copias del anteproyecto, el cual incluirá el diseño de lotización, propuesta de vivienda tipo y áreas comunales con sus respectivos cuadros de porcentajes;

Si el bien no estuviera a nombre de los promotores deberán presentar adicionalmente una promesa de compraventa notariada;

Art. 315.- PROYECTO DEFINITIVO DE URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL PROGRESIVO.- Para el otorgamiento del proyecto definitivo para la urbanización de interés social progresiva, el interesado debe presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa con la firma de los representantes legales (promotor) y, el arquitecto planificador;
- b. Aprobación del anteproyecto;
- c. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- d. Copia del pago de los valores de los Medidores de Consumo de Agua Potable, para cada uno de los lotes definidos en el proyecto;
- e. Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica (originales o copias certificadas) o convenios para su dotación;
- f. Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental;
- g. Informe y Plano aprobatorio del Sistema Contra Incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Jaramijó;
- h. Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo;

- i. Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras, a excepción de los proyectos ejecutados por el MIDUVI.

- j. Cronograma valorado y aprobado por la Dirección Municipal de Obras Públicas;

- k. Reglamento interno notariado;

- l. Seis copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

Ubicación a escala, con coordenadas PSAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes.

I. Diseño vial y de niveles;

II. Plano topográfico, de implantación general

III. Diseño de lotes y manzanas;

IV. Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales;

V. Plano de detalle del diseño del área comunal y de los centros urbanos propuestos; y,

VI. Propuesta de urbanización definitiva de las etapas evolutivas.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá la clave catastral y las firmas del profesional arquitecto responsable del proyecto y de los representantes legales.

Art. 316.- PROCEDIMIENTO PARA LEGALIZACIÓN DE PREDIOS EN ASENTAMIENTOS DE HECHO.- El procedimiento para obtener el informe favorable de los asentamientos de hecho se realizará de acuerdo a lo estipulado en la Ordenanza que regula el Proceso de Titularización de Bienes Inmuebles que se encuentren en Posesión de los Particulares y que carecen de Título Inscrito”, y la “Ordenanza de Adjudicación Administrativa de Lotes ubicados en Barrios de la jurisdicción territorial del Cantón Jaramijó”.

Sección 3ra.

DE LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES Y UNIFICACIONES

Art. 317.- TRÁMITE Y REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES Y UNIFICACIONES.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, aprobará de acuerdo con el Art. 250 de esta Ordenanza sobre las Subdivisiones, debiendo el interesado presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, con la firma del o los propietarios o de su procurador común;
- b. Certificado de Solvencia actualizado otorgado por el Registrador de la Propiedad del Cantón, donde conste que el inmueble se encuentra libre de gravámenes;
- c. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado.
- d. Tres copias de los planos de la Subdivisión elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. Este plano se presentará con respaldo magnético, y contendrá el trazado de todas las afectaciones proyectadas por la Municipalidad, todo lo cual será verificado por los respectivos Funcionarios Municipales y con firma de responsabilidad técnica de un profesional del área.
- e. Plano de Ubicación del predio a una escala máxima de uno a veinticinco mil con coordenadas PSAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes, con firma de responsabilidad técnica de un profesional del área.
- f. En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la escritura o sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- g. En caso de partición judicial entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda de partición legalmente certificada, con su respectivo auto de calificación;
- h. En caso de partición extrajudicial entre legitimarios, se estará a lo dispuesto en la ley;
- i. Si producto de la subdivisión resultaren máximo diez lotes con vías planificadas para el acceso y circulación interna, la propuesta necesitará ser pre aprobada por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, y para protocolizarla el propietario deberá cancelar una tasa como especifica el Art. 264 como porcentaje de Cesión del Proyecto.

Para el trámite de aprobación de unificación, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, solicitará los requisitos establecidos en los literales a), b), c) d) y e) de este artículo.

Art. 318.- TRAMITE Y REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE PARTICIÓN EXTRAJUDICIAL SOBRE BIENES HEREDITARIOS.

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, donde se indique el acuerdo entre los herederos, suscrito por ellos o su procurador común;
- b. Certificado de Solvencia del Registro de la Propiedad actualizado;
- c. Posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad o certificado de defunción del propietario del terreno (no se admitirán posesiones efectivas parciales, o que de hecho constituyan adjudicación singular a favor de uno o más herederos;

- d. Escritura de Propiedad del Causante;
- e. Partida de matrimonio y documentos que acrediten la existencia de los hijos o nietos por representación según el caso;
- f. Declaración juramentada donde se indique a los únicos y legítimos herederos del causante (de existir Posesión Efectiva se entiende de manifestado en ella);
- g. De existir renuncia a favor de otros herederos en la Partición, remitir un documento notariado donde se manifieste la voluntad del o los herederos que procederán con la renuncia;
- h. Tres copias del levantamiento del terreno con coordenadas PSAD 56o WGS 84 y linderos;
- i. Tres copias del plano de la propuesta de fraccionamiento, firmados por un profesional arquitecto o ingeniero civil; y cuadro de áreas con nombre de adjudicatarios, si fuere el caso;
- j. En caso de existir construcciones deberán ser justificadas legalmente; y,
- k. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado.

Art. 319.- TRÁMITE Y REQUISITOS PARA LA APROBACIÓN DE REESTRUCTURACIÓN DE LOTES.-

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa con la firma del o los propietarios o de su procurador común; y, el profesional responsable;
- b. Informe de Regulación Urbana; otorgado por la Dirección de Planeamiento Urbano;
- c. Certificado emitido por el Registrador de la Propiedad, actualizado, donde se establezca la existencia o no de gravamen; que incluya los lotes involucrados;
- d. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- e. Tres copias de los planos de la situación actual y la situación propuesta, elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. Este plano se presentará con respaldo magnético y con firma de responsabilidad técnica de un profesional del área, para que la Dirección de Planeamiento Urbano ubique todas las afectaciones proyectadas por la Municipalidad;
- f. Plano de Ubicación del predio a una escala máxima de uno a veinticinco mil con coordenadas PSAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes, y con firma de responsabilidad técnica de un profesional calificado;
- g. En caso de existir construcciones deberán constar en dichos planos;

- h. Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional;
- i. Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total tanto de la situación actual como de la propuesta, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad poblacional bruta y neta utilizada en el proyecto;
- j. Memoria Justificativa del motivo de los cambios.

Art. 320.- TRAMITE Y REQUISITOS PARA ACCEDER A LA COMPRAVENTA DE ÁREAS MUNICIPALES DETERMINADAS COMO TALUD, FAJAS Y EXCEDENTES.- Para estos trámites se observará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), además de:

- a. Solicitud dirigida al Señor Alcalde;
- b. Tres copias del Levantamiento Topográfico y altimétrico, del terreno con ubicación, coordenadas PSAD 56o WGS 84 y linderos, donde se señale la línea de fábrica definida, y conste el área de interés;
- c. Certificado emitido del Registro de la Propiedad actualizado, donde se establezca la existencia o no de gravamen del predio al que se realizará la unificación; y,
- d. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;

Sección 4ta.

DE LA APROBACIÓN DE PLANOS DE EDIFICIOS EN GENERAL

Art. 321.- APROBACIÓN DE PLANOS.- Toda nueva construcción de edificio requerirá de las aprobaciones en las instituciones públicas relacionadas con los sistemas hidrosanitarios, eléctricos y de telecomunicaciones, y desde cuatro pisos en adelante y/o cuando la edificación sea ocupada por más de 25 personas, requerirán también de la aprobación del sistema contra incendios por parte del Cuerpo de Bomberos, de acuerdo a los requisitos estipulados en esta ordenanza. Los planos, deberán presentarse con las firmas del propietario o su representante legal, de los profesionales responsables del proyecto arquitectónico, de las ingenierías especiales y la responsabilidad técnica del ejecutor de la obra.

Art. 322.- REQUISITOS DE APROBACIÓN DE PLANOS.- Para la aprobación de los planos de edificación se presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Director Municipal de Planeamiento Urbano, por el o los propietarios o su procurador común;
- b) Línea de Fábrica del año en curso.
- c) Solicitud de Servicios Técnicos y Administrativos en formulario.

- d) Solicitud de Construcción y Permiso Municipal de Construcción en formulario.
- e) Certificado del Informe de Regulación Urbana (IRUJ) de acuerdo al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Jaramijó, en caso de ser necesario.
- f) Formulario de Encuesta de Edificaciones del INEC realizado.
- g) Planos sellados y revisados por el Cuerpo de Bomberos del cantón Jaramijó. Para edificios de cuatro pisos en adelante, se adjuntará el certificado de aprobación del Sistema contra incendios otorgado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón Jaramijó.
- h) Presentación de tres (3) juegos de planos en carpetas diferentes. Si la obra se financia con préstamo, se añadirá un juego más. La presentación de las carpetas deberán tener en su portada el nombre del propietario, del proyectista o responsable técnico y su ubicación, los cuales deben incluir diseño arquitectónico, diseño estructural, plano de instalaciones sanitarias y eléctricas, con sus respectivos detalles y firmas de responsabilidad de los profesionales correspondientes.
- i) Un archivo digital con los planos completos de la edificación.
- j) Copia del título de crédito del impuesto sobre la propiedad urbana del año que transcurre.
- k) Copia de Escritura del predio.
- l) Copia de Documento de Identidad y certificado de votación vigente del propietario del terreno, o pasaporte en caso de ser extranjero.
- m) Copia de Información Registral del inmueble, emitido por el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Jaramijó, del mes que transcurre.
- n) Certificado de No adeudar al Municipio (Solvencia Municipal) actualizado, emitido por la Tesorería Municipal del cantón Jaramijó.
- o) Certificado de Uso de Suelo y Zonificación Urbana de ubicación del inmueble.
- p) En el caso que el profesional que suscribe los planos no sea el fiscalizador o ejecutor de la obra, adjuntar un documento que retire su responsabilidad técnica, la que deberá entregarse junto con la solicitud de construcción, y entregar la documentación sumillada del profesional que asume la ejecución de la misma.
- q) Letra de cambio a favor del GADMC-Jaramijó correspondiente a la garantía de ejecución de obra, cuyo valor equivale al 5% del avalúo total de la construcción, documento que deberá estar debidamente notariado, el mismo que una vez finalizada la obra será devuelto una vez que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano realice la inspección en sitio y certifique que se

ha cumplido con lo estipulado en los planos aprobados, vencido el plazo (dos años) se procederá a la ejecución de la garantía emitida a favor del GADMC-Jaramijó. De encontrarse que el proyecto ha sido modificado sin la correspondiente autorización, se procederá a emitir las sanciones respectivas; de no haberse concluido la obra el constructor debe proceder a actualizar toda la documentación tal como se establece los artículos 317 y 318 de la presente Ordenanza;

- r) Informes favorables emitidos por la empresa municipal, y las empresas públicas CNEL y CNT respectivamente;
- s) Copia del pago de los valores de los Medidores de Consumo de Agua Potable, para cada una de las unidades habitacionales definidas en el proyecto;
- t) Pago de Tasa por ocupación de vía pública;
- u) Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán dos copias adicionales de planos;
- v) Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

I. En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o proyectos para comercio, industrias, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar el Informe del Cuerpo de Bomberos;

II. En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras, empacadoras de pescado, enlatadoras de pescado y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano (reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el Informe de Calificación Ambiental conferido por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, sobre las soluciones técnicas para evitar contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos y vibración, así como los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.

III. El otorgamiento del informe de calificación ambiental se sustentará principalmente en el Informe de Diagnóstico Ambiental (IDA), que deberá ser elaborado y presentado por el interesado, el mismo que deberá sujetarse a lo establecido en las normas de Desechos Industriales, según formato establecido para el efecto.

IV. En el resto de actividades será dependiendo de la magnitud del proyecto y los potenciales impactos y riesgos ambientales detectados, a más del Informe de Diagnóstico Ambiental, la Dirección Municipal

de Gestión Ambiental solicitará la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental o un Plan de Manejo Ambiental según sea el caso, puesto que en su defecto no autorizará la ejecución del proyecto.

- V. En proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de calificación hotelera de la Dirección de Turismo Municipal.

No se tramitará la aprobación de planos si uno de los documentos que deben presentar adjuntos a la solicitud estuvieren caducados.

Art. 323.- RESULTADO DEL TRAMITE.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de aprobación de los planos presentados en el plazo máximo de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación:

- a. Si los planos fueran aprobados, emitirá el informe de aprobación y entregará dos juegos de los planos sellados y firmados. El informe de aprobación caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión; y,
- b. Si los planos no fueran aprobados, expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones previas a su aprobación.

Art. 324.- RETIRO DE PLANOS.- Para retirar los planos aprobados por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, el usuario deberá presentar en la Ventanilla Única del GADMC-Jaramijó, el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos conforme a lo que estipula esta Ordenanza.

Art. 325.- COPIAS CERTIFICADAS.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano puede otorgar copias certificadas de los planos que hubiere aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- a. Una solicitud dirigida a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común; y,
- b. El comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación de los planos.

Art. 326.- MODIFICACIONES A LOS PLANOS APROBADOS.- Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados, que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, será obligatorio la aprobación de planos modificatorios, para ello deberá presentar la siguiente documentación:

- a. Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- b. Memoria justificativa de los cambios y modificaciones;
- c. Certificado del Informe de Regulación Urbana;

- d. Informe de aprobación y una copia de los planos aprobados;
- e. Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;
- f. Si la edificación ha sido declarada en propiedad horizontal, se requerirá la autorización de todos los condóminos; y,
- g. Si se trata de ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá además informes sobre las características estructurales de las edificaciones y de las instalaciones hidrosanitarias y eléctricas.

Cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores no requerirán aprobación de planos.

Art. 327.- EJECUCIÓN POR ETAPAS.- Las obras que requieran aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso los planos para ser aprobados, graficarán las etapas propuestas.

Art. 328.- CONSULTAS SOBRE ANTEPROYECTOS.- Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, la que emitirá un informe en el plazo de quince días. El proyectista presentará los siguientes documentos:

- a. Solicitud de consulta del anteproyecto dirigida al Director de Planeamiento Urbano; suscrita por el proyectista;
- b. Copia del Informe de Regulación Urbana;
- c. Cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto; y,
- d. Planos arquitectónicos en los que conste graficado claramente el proyecto.

En las edificaciones históricas los anteproyectos deberán dar cumplimiento a los requerimientos específicos enunciados en esta Ordenanza.

El anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo, sin embargo se lo puede utilizar para realizar promoción del proyecto y hacer estudio de factibilidad por medio de sondeo de intención de compra por un lapso de tiempo de máximo seis meses. La aprobación de anteproyecto no es un documento legal para proceder a realizar ventas.

Art. 329.- EDIFICACIONES DESTINADAS A OTROS USOS.- Las urbanizaciones y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán aprobar la propuesta general de su proyecto (plan masa), adjuntando lo siguiente:

- a. Solicitud planteada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común;

- b. Certificado del Informe de Regulación Urbana;
- c. Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad del Cantón Jaramijó;
- d. Cuatro copias de la implantación general y propuesta del proyecto; y,
- e. Cuadro de áreas incorporado al plano, conteniendo el número de viviendas, comercios u oficinas, etc.; COS, CUS; número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

Sección 5ta.

DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 330.- REQUISITOS.- Para la aprobación de la declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano los siguientes documentos originales:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa por el o los propietarios o su procurador común;
- b. Informe de Aprobación de Planos;
- c. Seis copias del Estudio de Propiedad Horizontal donde conste la definición de medidas y linderos, áreas comunales, reglamento interno, planos actualizados y el cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil;
- d. Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad del Cantón Jaramijó;
- e. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado; y,
- f. En caso de modificatoria a la declaratoria de propiedad horizontal, adjuntará además autorización notariada de todos los copropietarios y comprobante de pago de la tasa retributiva.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado, y susceptibles de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 331.- RESULTADO DEL TRÁMITE.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano en el término de quince días, contados a partir de la fecha de su presentación, elaborará un informe técnico por escrito, el cual en caso de ser favorable se remitirá al Ejecutivo del GADMC-Jaramijó, quien a su vez la derivará a la Dirección de Gestión Jurídica, para que en el término de tres días pronuncie su informe y con el mismo el Alcalde o Alcaldesa emita la Resolución de Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal del bien inmueble, la cual será notificada por la Secretaría General al o los interesados, así como a las direcciones Municipales de Gestión Jurídica; Avalúos y Catastros; Financiero; y,

Planeamiento Urbano, a fin de que se realice el trámite correspondiente para la legalización de documentos y se proceda con el pago de la tasa respectiva.

En caso de que el informe técnico emitido por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano no sea favorable y contenga observaciones, éste será puesto en conocimiento del o los interesados a través de la Secretaría General, para que se efectúen las debidas correcciones y se retome el trámite.

Si en el lapso de dos años el o los interesados que hayan obtenido una Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal, no completaran el trámite respectivo para inscribirla en el Registro de la Propiedad del Cantón; la Declaratoria quedará sin efecto. Si hubiera el interés de mantener el Régimen de Propiedad Horizontal para el bien inmueble, el o los interesados deberán realizar el trámite nuevamente.

Sección 7ma.

DE LA APROBACIÓN DE TRABAJOS VARIOS

Art. 332.- TRABAJOS VARIOS.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios de:

- a. Construcción de cerramientos, el cual se otorgará específicamente para esa actividad, y los documentos habilitantes son Línea de Fábrica y copia del pago de predios al día;
- b. Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva, cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere menor a 40m² y siempre que no implique un cambio de uso en la edificación, en el predio o modificaciones en las fachadas;
- c. Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias y de desagüe; reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos;
- d. Demoliciones, con excepción de las edificaciones históricas, se otorgará previo a la presentación de los justificativos técnicos pertinentes.

Para lo descrito en el literal b y c se presentará la siguiente documentación:

- Solicitud presentada ante la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.
- Dos copias de planos donde especifique de manera técnica la obra a realizarse, firmados por un profesional competente.
- Certificado de Solvencia, y

- Copia de pago de predios.
- Especie Valorada para el trámite.

La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el término máximo de cinco días contados a partir de la fecha de presentación del trámite; debiendo el solicitante pagar la tasa determinada en esta Ordenanza en la Tesorería Municipal.

Sección 7ma.

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS HABITACIONALES

Art. 333.- REQUISITOS.- La Dirección de Planeamiento Urbano otorgará el permiso de construcción, al propietario o constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- a. Solicitud presentada a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, por él o los propietarios o su procurador común;
- b. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- c. Certificado de Solvencia actualizado;
- d. Certificado de Informe de Regulación Urbana (IRUJ).
- e. Copia del pago de los medidores y su instalación correspondiente al Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, de cada unidad habitacional que indica el proyecto.
- f. Cuatro juegos de planos, los cuales deben incluir Diseño Arquitectónico, Diseño Estructural, Plano de Instalaciones Sanitarias y Eléctricas, con sus respectivos detalles y firmas de responsabilidad de los profesionales de cada rama.
- g. Pago de Tasa por ocupación de vía pública.
- h. Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán tres copias adicionales;
- i. Cuando se trate de edificios de hasta doce unidades habitacionales, se presentará una Letra de cambio a favor del GADMC-Jaramijó por el valor de la garantía de ejecución de obra, el cual será calculado de acuerdo al 5% del avalúo total de la construcción, documento que deberá estar debidamente notariado, el mismo que una vez finalizada la obra será devuelto, una vez que la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano realice la inspección en sitio y certifique que se ha cumplido con lo estipulado en los planos aprobados. De encontrarse que el proyecto ha sido modificado sin la correspondiente autorización, se procederá a emitir las sanciones respectivas; de no haberse concluido la obra el constructor debe proceder a actualizar toda la documentación tal como se establece los artículos 317 y 318 de la presente Ordenanza;

j. Cuando se trate de edificios que incluyan más de doce unidades habitacionales implantadas en bloques individuales o en conjunto dentro de un mismo macro proyecto, el promotor deberá depositar en la Tesorería del GADMC-Jaramijó, el valor correspondiente al 5% del avalúo total de la construcción de dicho proyecto, con la finalidad de realizar obras de equipamiento urbano, debido al crecimiento poblacional que se generará en el sector donde se desarrollará el proyecto, o en su defecto el promotor podría construir una obra de equipamiento urbano en el sector donde se implantará el proyecto o donde la municipalidad lo considere conveniente, esta obra no puede costar menos del 5% del avalúo total de la construcción del proyecto, y deberá ser ejecutada en un máximo de seis meses contados a partir del permiso de construcción emitido por la Municipalidad, de no terminar la obra a satisfacción del GADMC-Jaramijó, en el tiempo establecido se revocará inmediatamente el permiso emitido.

k. En caso de edificaciones mayores de tres pisos, deberán adjuntar la Memoria de Cálculo en la que se deberá especificar, datos del suelo, de fundición, cálculo y diseño sísmo resistentes de la estructura y recomendaciones. En las intervenciones en las edificaciones históricas que impliquen modificaciones estructurales de cualquier tipo o cargas adicionales a las actuales presentará además en la memoria de cálculo, el estado de la estructura portante existente y su vinculación con la nueva estructura propuesta;

l. Cuando el diseño contemple una excavación mayor a dos metros y medio, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse;

m. En edificios que tengan más de dos unidades habitacionales o que esté destinado a oficinas presentarán cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área del lote, área de construcción en planta baja, porcentaje de COS y CUS, área útil de construcción, área de construcción total, área destinada a vivienda, comercio y oficinas según sea el caso, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos de acuerdo a lo estipulado en esta Ordenanza;

n. Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:

- En edificios habitacionales que tengan más de tres pisos altos se deberá adjuntar el Informe del Cuerpo de Bomberos;
- En edificios habitacionales que tengan más de 600m² de construcción, o de tres pisos en adelante, se adjuntará un Estudio de Impacto Ambiental aprobado por la Dirección de Gestión Ambiental del GADMC-Jaramijó.

El permiso de construcción será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra de acuerdo al cronograma

de obra presentado y que se encuentra aprobado por la Dirección de Planeamiento Urbano. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Art. 334.- IDENTIFICACIÓN DEL PROYECTO.- El constructor está obligado a colocar un letrero en el predio que se va a construir, en él debe constar la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, número del informe de aprobación de planos y número del permiso de construcción.

El propietario está obligado a mantener en la obra un juego completo de planos arquitectónicos y estructurales aprobados.

Toda obra en proceso de construcción deberá ser protegida con cerramientos o vallas provisionales de buena apariencia y seguridad.

Si el proyecto contempla más de seis pisos el constructor estará obligado a proveer de las protecciones adecuadas al transeúnte y a los empleados constructores que trabajan en la obra.

Art. 335.- PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano puede otorgar permisos de construcción por etapas. En estos casos el permiso de construcción será válido sólo para la etapa solicitada.

Art. 336.- MODIFICACIONES.- Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se tomará en cuenta lo establecido en el Art.317 cumpliendo con la documentación igualmente especificada en él.

Art. 337.- PLAZO PARA EMITIR LOS PERMISOS.- Los permisos de construcción serán emitidos en el término de quince días contados a partir de la fecha de ingreso de la solicitud a través de la Ventanilla Única del GADMC-Jaramijó. Si el informe fuera negativo, expresará las razones y hará las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones respectivas.

Sección 8va.

DE LOS PERMISOS DE INSTALACIONES DE ANTENAS

Art. 338.- ESPECIFICACIONES PARA LA UBICACIÓN E INSTALACIÓN DE ESTACIONES BASES RADIOELÉCTRICAS (EBR):

La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, previo informe técnico favorable de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, el cual servirá para otorgar autorización mediante Resolución emitida por el Ejecutivo del GADMC-Jaramijó, para la instalación de la EBR; debiéndose además cumplir con los siguientes requisitos:

- a. Se ubiquen en zonas de uso comercial e industrial cuyo frente mínimo será de 12 metros con respecto a calles, avenidas o vías principales;

- b. En caso de ubicarse en zonas residenciales o en zonificaciones de uso comercial ningún elemento podrá sobrepasar la altura permitida según la zonificación y el Plano de Formas de Uso de Suelo, además deberán integrarse a la edificación a fin de ser imperceptibles a los transeúntes y que no produzcan impactos visuales negativos;
- c. En predios cuya zonificación sea de (A612, B408, C408), Protección Ecológica, no se permitirá la instalación de torres, se podrá instalar únicamente el soporte o mástil indispensable para la instalación de la antena, cuya altura sobre la edificación no deberá sobrepasar de los 4 metros y debe de estar debidamente mimetizada con el diseño y arquitectura de la edificación;
- d. En caso de tener varias EBC cercanas entre si y que no supere el límite máximo permisible establecido por la SUPETEL en torno a las mediciones radiaciones no ionizantes de manera prioritaria, se propenderá a la compartición si es factible técnicamente; y,
- e. Las edificaciones que cuenten con otros equipos e instalaciones adicionales a las EBC, deberán de contar con el acondicionamiento necesario para eliminar los problemas acústicos y de vibraciones que puedan ocurrir.

Art. 339.- ESPECIFICACIONES PARA LA UBICACIÓN, INSTALACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE ESTACIONES BASES RADIOELÉCTRICAS (EBR) EN ÁREAS PÚBLICAS:

La autorización para la construcción, implantación e instalación de una EBR, deberá ser solicitada por el Operador, sea éste persona natural o jurídica, al Ejecutivo del GADMC-Jaramijó, quien solicitará los informes a las Direcciones Municipales de: Gestión Ambiental y Planeamiento Urbano.

La instalación de una EBR en áreas públicas, requerirá la autorización del Concejo Municipal; debiéndose observar lo siguiente:

- a. La torre deberá ser instalada desde la superficie del suelo, debe ser del tipo mono polo y no producir impactos visuales negativos;
- b. La estructura de soporte deberá ser instalada desde la superficie del suelo (se medirá del nivel 0,00), debe ser del tipo mono polo y no producir impactos visuales negativos;
- c. Ninguna EBR podrá ser instalada en intersecciones viales, pasos a desnivel y puentes peatonales;
- d. Toda EBR que proyecte ser ubicada en zonas de protección ecológica, patrimonio cultural o zonas turísticas, previo a su aprobación, deberá contar con Estudio de Impacto Ambiental, avalado por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental del GADMC-Jaramijó;

- e. Se deberán mimetizar de manera urgente antenas nuevas y antiguas en áreas protegidas y zonas ecológicas;
- f. Se deberán mimetizar antenas nuevas y antiguas en zonas urbanas de acuerdo a factibilidad técnica realizada por la SUPETEL y el GADMC-Jaramijó.

Art. 340.- REQUISITOS PARA OBTENER LA INSTALACIÓN DE ESTACIONES BASES RADIOELÉCTRICAS (EBR).- Para solicitar este permiso, el titular deberá presentar una carpeta conteniendo lo siguiente:

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa, indicando tipo de Estación, especificaciones y ubicación de la misma;
- b. Copia del recibo de pago del impuesto predial del año en curso, del predio donde se ejecutará la implantación;
- c. Autorización debidamente notariada del propietario del inmueble y/o contrato de arrendamiento, otorgada a favor del Operador para la instalación de la EBR en el predio. Si el Operador es propietario del inmueble, deberá presentar copia de la escritura pública;
- d. En el caso de un área de propiedad común(cuando están sometidas al régimen de propiedad horizontal), se deberá presentar copia notariada, donde el 100% (Reglamento de la Ley de Propiedad Horizontal) de los copropietarios expresen su voluntad de estar de acuerdo con la instalación y funcionamiento de la estación;
- e. Autorización vigente de la SENATEL, por el uso de frecuencias;
- f. Memoria descriptiva y planos de ubicación, planta y elevaciones detallando las características físicas y técnicas de las instalaciones;
- g. Declaración jurada por parte del propietario e Ingeniero Civil responsable de la ejecución de la obra que indique expresamente que las estructuras reúnen las condiciones que aseguren su adecuado comportamiento en el caso se produzcan movimientos telúricos, vientos de gran intensidad, entre otros, teniendo en cuenta el peso de las estructuras producto de las instalaciones de las EBR sobre las edificaciones existentes;
- h. Planos y cálculos de instalaciones desde la parte estructural y de anclaje a las edificaciones nuevas o existentes, con la respectiva firma de responsabilidad del profesional competente;
- i. Estudios de Carga para el diseño de la estructura sobre la superficie o en la terraza de un edificio, en el caso de implantarse sobre una vivienda existente;
- j. Licencia Ambiental aprobada por la autoridad competente;
- k. Informe favorable de la Dirección Municipal de Gestión Ambiente del GADMC-Jaramijó;

- l. El Estudio de Impacto Ambiental deberá contar con todos los parámetros ambientales generados por la instalación, operación, mantenimiento y cierre de la EBR, de igual manera contar con un plan de contingencia;
- m. Adjuntar material fotográfico para determinar el impacto visual, respecto de la ubicación de las instalaciones en relación con el entorno paisajístico;
- n. Autorización emitida por la Dirección General de Aviación Civil del Ecuador, en caso de ser necesario;
- o. Póliza de seguro vigente hasta el retiro de la EBR contra todo riesgo, debidamente endosada a favor del GADMC-Jaramijó;
- p. Entrega del informe otorgado por el SENATEL donde acredita que las radiaciones electromagnéticas de la antena se encuentran dentro de los límites máximos permisibles.

Art. 341.-REQUISITOS PARA ESTACIONES YA EXISTENTES.-

- a. Se tomará en consideración los mismos puntos en el artículo anterior excepto los literales b) y h);
- b. Presentar una Auditoria Ambiental después de 365 días de expedida la presente Ordenanza para las EBR ya existentes, donde se incluya el Plan de Manejo Ambiental y el Cronograma de Trabajo, además de las mediciones de las radiaciones, decibeles, etc. Estas Auditorias se presentarán cada dos años después de haber presentado el primer "A" o la Auditoria de inicio, y serán coordinadas por la Dirección Municipal de Gestión Ambiental;
- c. Copia certificada del informe otorgado por el SENATEL donde acreditan que las radiaciones electromagnéticas de la antena se encuentra dentro de los límites máximos permisibles.

Art. 342.- PROCEDIMIENTO PARA LA INSTALACIÓN DE ESTACIONES DE BASES RADIOELÉCTRICAS.- El procedimiento de solicitud de Autorización de Instalación de Estaciones de Bases Radioeléctricas, consta de dos etapas:

1. Autorización de ubicación e inicio de trámite para el permiso de construcción; y
2. Emisión de permiso de ejecución de obras.

Sólo con los informes favorables de las Direcciones Técnicas Municipales del GADMC-Jaramijó se podrá dar paso a los trámites de permiso de construcción de obra.

Para iniciar la ejecución de la implantación de la EBR, el Operador deberá cancelar la tasa correspondiente, y luego se procederá a dar inicio a la operación de la misma.

Si durante el procedimiento de Autorización de Obras de Instalación de la EBR el Operador procede a ejecutar las obras de edificación y/o instalación de equipos, el trámite será declarado improcedente y será sancionado como lo indica el Art. 391 de esta Ordenanza.

Art. 343.- PROCEDIMIENTO PARA AUTORIZACIÓN DE EJECUCIÓN DE OBRAS:

- a. El trámite se inicia con la presentación de la documentación correspondiente a través de Secretaría General del GADMC-Jaramijó;
- b. Las Direcciones Municipales de: Gestión Ambiental y Planeamiento Urbano, del GADMC-Jaramijó, evaluarán la documentación presentada y emitirán los informes técnicos respectivos;
- c. Las Operadoras procederán con el pago de la tasa municipal respectiva, y se emitirá el permiso de construcción solicitado;
- d. El Operador deberá comunicar a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, la fecha de inicio de obra a efecto que se efectúe el control por parte del Comisario Municipal de Construcciones; y,
- e. La Dirección Municipal de Gestión Ambiental hará inspecciones periódicas para determinar si se está produciendo algún daño al ambiente o a la salud pública.

Art. 344.- OBLIGACIONES DEL OPERADOR POSTERIORMENTE A LA INSTALACIÓN.-

- a. Presentar anualmente al GADMC-Jaramijó a través de la Dirección Municipal de Gestión Ambiental copia certificada de informe emitido por SENATEL, que acredite que las radiaciones electromagnéticas de la antena se encuentra dentro de los límites máximos permisibles;
- b. Si el operador desea realizar modificaciones en las estructuras de soporte y equipos externos de la EBR, deberá solicitar autorización a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano;
- c. Comunicar al GADMC-Jaramijó del inicio y cese de operaciones de la EBR;
- d. Desmontar totalmente la EBR que no se encuentre en operación; y,
- e. Proceder al retiro de los equipos, desmontaje de las estructuras y demolición de las edificaciones que sirvan como anexo para el funcionamiento de las EBR.

Art. 345.- PROCEDIMIENTOS DE DESMONTAJE Y RETIRO.- Para el retiro de la EBR, el Operador deberá presentar:

- a. Comunicación por escrito en la que señale la fecha en que se llevará a cabo el retiro y desmontaje de la EBR;

- b. Cronograma de las actividades del retiro de los equipos, estructuras; y,
- c. El operador deberá prever de instalaciones que protejan la seguridad exterior del lugar donde se implanta la EBR.

Sección 9na.

DEL MECANISMO DE CÁLCULO DE LAS TASAS POR APROBACIÓN DE PERMISOS**Art. 346.- TASAS DE APROBACIÓN DE PLANOS PARA VIVIENDA UNIFAMILIARES, MULTIFAMILIARES, EDIFICACIONES EN GENERAL.-**

Para la aprobación de permisos de construcción se calculará la tasa a pagar en base a la valoración del precio por m² de construcción de acuerdo a la siguiente tabla, la misma que podrá ser actualizada si el caso lo amerita por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano y aprobada por el Concejo Municipal del GADMC-Jaramijó, dicho valor se multiplicará por la cantidad de metros cuadrados a construirse de acuerdo al tipo de edificación y multiplicado por el factor estimado del 2 por mil. **Por ejemplo:** Si se construye una vivienda de 100 m², se multiplicará por 300 y esto a su vez por 0,002, lo que nos dará un valor a pagar de USD\$60,00.

Cuadro N°38:

TASAS PARA LA APROBACIÓN DE PLANOS PARA PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN DE ACUERDO A LA TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

TIPO DE EDIFICACIÓN	M ² DE CONSTRUCCIÓN	AVALUÓ (EN DÓLARES)	FACTOR A MULTIPLICARSE
	≤ 50 M ²	200	0,002
	51-99,99 M ²	250	0,002
	100-149,99 M ²	300	0,002
VIVIENDAS	150-199,99 M ²	350	0,002
	200-249,99 M ²	400	0,002
	250-299,99 M ²	420	0,002
	300-349,99 M ²	450	0,002
	≥ 350 M ²	480	0,002

	2-4 PISOS ALTOS	350	0,002
	5-7 PISOS ALTOS	400	0,002
EDIFICIOS	8-10 PISOS ALTOS	450	0,002
	11-13 PISOS ALTOS	500	0,002
	14-17 PISOS ALTOS	550	0,002
	>17 PISOS ALTOS	600	0,002

EQUIPAMIENTOS ESPECIALES			
INDUSTRIAS	m ²	650	0,002
TALLERES ARTESANALES	m ²	200	0,002
GASOLINERAS O LOCALES DE EXPENDIO DE HIDROCARBUROS	m ²	1000	0,002
REMDELACIONES	m ²	300	0,002

Art. 347.- TASAS PARA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES.- La valoración del precio por m² del Proyecto será de acuerdo a la clase económica de la población que se va a asentar en dicho predio, el mismo que se multiplicará por el metraje total de proyecto y el factor estimado del 2 por mil.

Cuadro Nº39:

TASAS PARA LA APROBACIÓN DE URBANIZACIONES

TIPO DE EDIFICACIÓN	RANGO	VALOR A PAGAR POR M ² DEL PROYECTO (EN DÓLARES)	FACTOR A MULTIPLICARSE
	INTERÉS SOCIAL	50	0,002
URBANIZACIONES	CLASE BAJA	100	0,002
	CLASE MEDIA	150	0,002
	CLASE ALTA	200	0,002

Entonces si tenemos una urbanización en un predio de 3.000 m², los valores varían de acuerdo al rango que se le ubique, por ejemplo:

- Interés Social USD\$ 300.00
- Clase Baja USD\$ 600.00
- Clase Media USD\$ 900.00
- Clase Alta USD\$ 1.200.00

En caso de existir modificaciones de la distribución de lotes de una urbanización ya aprobada por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, el promotor presentará nuevos planos con los requisitos expuestos en el Art.301; y pagará las siguientes tasas aplicadas al área modificada:

TIPO DE EDIFICACIÓN	RANGO	VALOR A PAGAR POR M ² DEL PROYECTO (EN DÓLARES)	FACTOR A MULTIPLICARSE
	INTERÉS SOCIAL	25	0,002
URBANIZACIONES	CLASE BAJA	50	0,002
	CLASE MEDIA	75	0,002
	CLASE ALTA	100	0,002

Art. 348.- EXONERACIÓN DE TASAS.- Los proyectos de vivienda de interés social que sean ejecutados por el GADMC-Jaramijó, a través de la Dirección de Obras Públicas municipal, o aquellas construcciones promovidas por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), y que fueren ejecutadas en calidad de donación dentro de un proyecto de interés social, estarán exentos del pago de tasas de permiso de construcción, pero se ajustarán al proceso a seguir para su aprobación.

Todas las construcciones de obras de equipamiento urbano ejecutadas en Jaramijó, por el Gobierno Central a través de los diferentes Ministerios; o contratadas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, estarán exoneradas del pago de la Tasas por Permiso de Construcción, siempre y cuando exista convenio de cooperación interinstitucional, debiendo presentar obligatoriamente la solicitud y documentación del proyecto para ser aprobado por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano.

Art. 349.- TASAS DE APROBACIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL.- La valoración del precio por m² de construcción para la aprobación de la declaratoria de Propiedad Horizontal se calculará de acuerdo a la cantidad de pisos del bien como en el cuadro anterior, pero solo se considerará el 60% del área construida, que corresponde a la cantidad de área neta vendible, la misma que se multiplicará por el valor por m², y por el factor del 2 por mil.

Cuadro No. 40

**TASAS PARA APROBACIÓN DE DECLARATORIA DE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

TIPO DE EDIFICACIÓN	RANGO	VALOR A PAGAR POR m ² DEL PROYECTO (en dólares)	FACTOR A MULTIPLICARSE
EDIFICIOS	2-4 PISOS ALTOS	3	0,002
	5-7 PISOS ALTOS	400	0,002
	8-10 PISOS ALTOS	450	0,002
	11-13 PISOS ALTOS	500	0,002
	14-17 PISOS ALTOS	550	0,002
	>17 PISOS ALTOS	600	0,002

Art. 350.- TASAS DE APROBACIÓN PARA SUBDIVISIONES Y UNIFICACIONES.- En el caso del trámite para aprobación de subdivisiones o unificaciones, el usuario pagará una tasa de acuerdo a los metros cuadrados que posea el bien a subdividirse o la suma del área de los bienes a unificarse, ajustándose a la siguiente tabla y multiplicando por un factor del 2 por mil.

Cuadro N°41:

TASAS PARA APROBACIÓN DE SUBDIVISIONES

RANGO EN EL SECTOR URBANO	VALOR A PAGAR POR m ² DE TERRENO (en dólares)	FACTOR A MULTIPLICARSE
Hasta 500,99 m ²	2	0,002
501 – 700,99 m ²	2,50	0,002
701-1000,99 m ²	3,00	0,002
1001-1500,99 m ²	3,50	0,002
1501-2000,99 m ²	4,00	0,002
2001-3000,99 m ²	4,50	0,002
3001-5000,99 m ²	5,00	0,002
5001-6000,99 m ²	5,50	0,002
6001-7000,99 m ²	6,00	0,002
7001-8000,99 m ²	6,50	0,002
8001-9000,99 m ²	7,00	0,002
9001-10000,99 m ²	7,50	0,002
>= 10001 m ²	8,00	0,002

En el caso de subdivisiones y unificaciones realizadas en el sector rural no se cancelará ningún valor por este tipo de trámite.

Art. 351.- TASAS PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES.- Esta tasa se calculará en base a los metros cuadrados de construcción a demoler, los días de ocupación de la vía pública y la multiplicación del factor del 3 por mil, según lo detalla el cuadro a continuación:

Cuadro N°42:

TASAS PARA DEMOLICIÓN DE EDIFICACIONES

AREA A DEMOLER m ²	COSTO POR m ²	TIEMPO OCUPACIÓN DE VIA PUBLICA	FACTOR A MULTIPLICARSE	VALOR A PAGAR (en dólares)
0-70,99 m ²	250	5	0,003	3,75
71-150,99 m ²	350	10	0,003	10,50
151-300,99 m ²	400	15	0,003	18,00
301-500,99 m ²	450	20	0,003	27,00
>= 501 m ²	500	25	0,003	37,50

Art. 352.- TASA DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA.- Entre los requisitos para obtener el permiso de construcción el usuario debe pagar la tasa de ocupación de vía pública, en base a los metros cuadrados de construcción a aprobarse, el tiempo de ocupación de vía pública y un costo unitario de USD\$0,02, como lo indica la siguiente tabla:

Cuadro N°43:

TASAS DE OCUPACIÓN DE VÍA PÚBLICA

ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	COSTO DE OCUPACIÓN CON MATERIALES	TIEMPO DE OCUPACIÓN (DÍAS)	COSTO UNITARIO USD\$	VALOR A PAGAR USD\$
0-36,99	\$ 3,60	60	0,02	4,32
37-60,99	\$ 6,00	90	0,02	10,80
61-100,99	\$ 10,00	120	0,02	24,00
101-150,99	\$ 15,00	120	0,02	36,00
151-200,99	\$ 20,00	150	0,02	60,00
201-250,99	\$ 25,00	150	0,02	75,00
251-300,99	\$ 30,00	180	0,02	108,00
301-350,99	\$ 35,00	180	0,02	126,00
351-400,99	\$ 40,00	210	0,02	168,00
401-500,99	\$ 50,00	210	0,02	210,00
501-600,99	\$ 60,00	240	0,02	288,00
601-700,99	\$ 70,00	270	0,02	378,00
701-800,99	\$ 80,00	300	0,02	480,00
801-900,99	\$ 90,00	330	0,02	594,00
≥901	\$ 100,00	360	0,02	720,00

Así mismo para obtener el permiso de ocupación de vía pública, sobre todo para realizar o complementar actividades de tipo comercial en los sectores que se encuentren planificados para este uso y debidamente autorizados por la Dirección de Planeamiento Urbano, el interesado tiene que acercarse a cancelar los valores estipulados en la siguiente tabla y de acuerdo al área ocupada:

ÁREA OCUPADA	COSTO DE OCUPACIÓN USD\$	TIEMPO DE OCUPACIÓN
0-36,99	360	Anual
37-60,99	600	Anual
61-100,99	1000	Anual
101-150,99	1500	Anual
151-200,99	2000	Anual
≥201	2500	Anual

Art. 353.- TASA PARA PERMISO DE ROMPIMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA.- Esta tasa se calculará de acuerdo al tipo de material y los metros lineales de la vía a romperse, adicional a ello se pedirá un valor de garantía el cual se entregará en la Tesorería Municipal del GADMC-Jaramijó, y será devuelto una vez que la Comisaría de Construcción inspeccione e informe del resane y estado de la vía.

Para la realización de estos trabajos no podrán tomarse más de una semana, de lo contrario se ejecutará la garantía.

Cuadro N°44:

TASA DE PERMISO DE ROMPIMIENTO EN LA VÍA PÚBLICA

TIPO DE MATERIAL	UNIDAD	COSTO USD\$	GARANTÍA USD\$
Acera	ML	5,00	40,00 por ml
Asfalto	ML	5,00	40,00 por ml
Hormigón	ML	7,00	45,00 por ml

Art. 354.- TASA PARA PERMISO DE INSTALACIÓN DE ESTACIONES BASE RADIOELÉCTRICAS.- Para el permiso de ejecución de obra de las estructuras de soporte de EBR, el permiso de implantación será individual para cada estación y tendrá un valor de veinte (20) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

La renovación del permiso de implantación se deberá gestionar un mes antes de la fecha de finalización de la vigencia del mismo y tendrá la duración de un año calendario con un valor de diez (10) remuneraciones básicas unificadas para el trabajador en general.

Art. 355.- TASAS PARA TRÁMITES VARIOS.- Todos los trámites especificados en el artículo N° 328 de esta Ordenanza, sólo pagarán el valor de la especie valorada; con excepción del permiso de construcción de cerramiento por el que se pagará una tasa calculada de acuerdo al avalúo actualizado del metro lineal de construcción por los metros lineales de construcción y multiplicado por el 2 x 1000.

Sección 10ma.

DE LA INSPECCIÓN DE LAS URBANIZACIONES

Art. 356.- INSPECCIONES.- La Dirección Municipal de Obras Públicas, una vez notificada por la Dirección Municipal de Planeamiento con la aprobación de una urbanización, para el control del cumplimiento de las obras propuestas realizará las siguientes inspecciones:

- a. Replanteo de ejes de vías nivelados;
- b. Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas;
- c. Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras;
- d. Antes de colocar la capa de rodadura de las vías; y,
- e. Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art. 357.- RECEPCIÓN DE URBANIZACIONES.- El GADMC-Jaramijó, procederá a la recepción de obras de urbanizaciones, previo a los informes emitidos por las Direcciones de Obras Públicas y Planeamiento Urbano, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a. Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio público;
- b. Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas verdes terminadas o arborizadas;
- c. Construcción de instalaciones del sistema eléctrico;
- d. Construcción y habilitación de parques y áreas verdes;
- e. Construcción e instalación del sistema de teléfonos si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
- f. Señalización de lotes que comprende el amojonamiento, claro y visible, de cada predio.

Art. 358.- PROCEDIMIENTO PARA LA DEVOLUCIÓN DE GARANTÍAS.- Una vez realizada la inspección y los informes previos a la entrega-recepción de las obras de urbanización, se enviará el pedido a las empresas de servicios públicos, a fin de que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes que correspondan,

sobre la obra terminada, adicional a esto junto con su informe la Dirección Municipal de Planeamiento urbano debe emitir un Permiso de Habitabilidad para completar la documentación requerida.

Si los informes fueren favorables, la Dirección Municipal de Gestión Jurídica elaborará el acta de entrega-recepción de las obras, para la suscripción por parte del GADMC-Jaramijó, y el propietario de la urbanización o su representante legal.

Suscrita el acta de entrega-recepción de obras, la Dirección Municipal de Gestión Jurídica procederá de oficio, a realizar el trámite de devolución de las garantías de la obra.

Una vez liberadas las garantías de obra, el promotor debe dejar una letra de cambio notariada por el cincuenta por ciento del valor de las obras de infraestructura, la misma que tendrá una validez de tres años, tiempo en el cual el promotor debe responder por el buen funcionamiento de la infraestructura, caso contrario se procederá a ejecutar la misma.

Sección 11va.

DE LA INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES

Art. 359.- INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES.- La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, a través de la comisaría de construcciones, inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites del cantón Jaramijó, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos aprobados.

Art. 360.- OBLIGACIÓN DE EJECUTAR LOS DISEÑOS APROBADOS.- Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano a través de la Comisaría Municipal de Construcciones clausurará la obra de construcción hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas; si el propietario o constructor, no cumple con la disposición de clausura de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o no se permitan las inspecciones, o no se han justificado técnicamente las modificaciones, la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, queda legalmente facultada para actuar al amparo de lo establecido en el artículo 374 de la presente Ordenanza.

Art. 361.- OBLIGACIÓN DE PRESENTAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de construcción al Inspector o al Comisario Municipal de Construcciones, cuando lo requieran, caso contrario se procederá a suspender la obra y se le impondrá las sanciones que constan en el Capítulo IX de esta Ordenanza.

Art. 362.- OBLIGACIÓN DE UBICAR UNA VALLA DE INFORMACIÓN DE LA OBRA.- Es obligación del propietario o constructor colocar una valla de información donde indique la identificación del proyecto, nombres

de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, número del informe de aprobación de planos y número del permiso de construcción, caso contrario se impondrá una sanción como lo indica el Capítulo IX de esta Ordenanza.

Sección 12va.

DEL PERMISO DE HABITABILIDAD

Art. 363.- PERMISO DE HABITABILIDAD.- Permiso de habitabilidad es la autorización que concede el GADMC-Jaramijó a través de la Dirección de Planeamiento Urbano, para que una construcción pueda ser habitada o en funcionamiento.

La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano concederá el permiso de habitabilidad a la terminación de cualquier edificación ya sea construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación, que haya requerido aprobación de planos o permiso de construcción, si el informe de la inspección final realizada es favorable.

El informe de habitabilidad podrá ser solicitado por el propietario, su representante legal o el director de la obra.

Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes exteriores, cielo raso o cerramientos permanentes.

Sección 13va.

DE LAS GARANTÍAS

Art. 364.- GARANTÍAS PARA OBTENER EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Para obtener el permiso de construcción el interesado rendirá garantía de ley a favor del GADMC-Jaramijó, para asegurar que tanto el propietario como el constructor de la obra la ejecutarán de acuerdo con los planos aprobados.

No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieren la aprobación de planos.

Art. 365.- GARANTÍAS EN CONSTRUCCIÓN POR ETAPAS.- En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art. 366.- TERMINACIÓN DE LAS OBRAS.- Terminadas las obras, para la devolución de la garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, para que compruebe la culminación de la obra de acuerdo con los planos aprobados, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales.

Art. 367.- INFORME DE INSPECCIÓN.- Una vez realizada la inspección, las Direcciones Municipales de Planeamiento Urbano y Obras Públicas emitirán los informes respectivos en el término máximo de quince días.

Art. 368.- GARANTÍA PARA URBANIZACIONES.- En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir garantía a favor del GADMC-Jaramijó, para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías internas y demás servicios de infraestructura.

Las garantías pueden ser de tipo bancarias o con bienes.

En el primer caso la garantía será por un valor equivalente al cien por ciento del valor de las obras de infraestructura de la urbanización de acuerdo con los presupuestos de obra presentados y avalados por la Dirección Municipal de Obras Públicas, cabe indicar que el urbanizador asumirá los costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

En el segundo caso pueden dejar en garantía un área de terreno que sea equivalente al 25% de área neta vendible a favor del GADMC-Jaramijó.

Art. 369.- GARANTÍA EN URBANIZACIONES CONSTRUIDAS POR ETAPAS.- En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GADMC-Jaramijó una garantía bancaria por el cien por ciento del valor de las obras de infraestructura de la etapa a ejecutarse, o dejará a favor del GADMC-Jaramijó el 25% del área neta vendible de la etapa aprobada.

Art. 370.- DEVOLUCIÓN DE LA GARANTÍA.- La garantía será devuelta una vez que el promotor concluya la construcción total de la urbanización o de la etapa propuesta y ésta haya sido recibida conforme lo dispone esta Ordenanza, sin que el GADMC-Jaramijó reconozca en ningún caso interés sobre la garantía depositada.

Sección 14va.

DE LOS ESTÍMULOS

Art. 371.- COMPRA DE EDIFICABILIDAD.- Se establece un sistema de compra de edificabilidad en áreas de uso residencial 2 y 3.

El sistema permite la venta de mayor edificabilidad (máximo dos pisos), de acuerdo a la zona donde se implantará el proyecto. Con 3% de la remuneración básica unificada por metro cuadrado de área a construirse.

Para cada predio en éstas zonas, se fija un máximo adicional de CUS, equivalente a dos veces el COS. Esto significa un máximo adicional de dos pisos de altura.

Si bien la compra de edificabilidad adicional permite un mayor CUS, en ningún caso permite un mayor COS.

Art. 372.- PROCEDIMIENTO PARA LA COMPRA DE EDIFICABILIDAD.- El procedimiento operativo para la compra de la edificabilidad adicional es el siguiente:

- El propietario de un predio ubicado en una de las zonas habilitadas, solicitará al Ejecutivo del GADMC-Jaramijó, la autorización para adquirir el derecho de edificabilidad adicional en metros cuadrados;

- b. La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, emitirá un informe del análisis técnico-económico correspondiente, y recomendará al Alcalde o Alcaldesa; negar, autorizar o solicitar ajustes, en base, tanto a lo que señala el artículo anterior, como al cumplimiento legal en todos los aspectos relativos a su edificación.
- c. Con la aprobación de la solicitud, se acompañará el cálculo del valor total a cancelar y la orden de pago para la adquisición del derecho de edificabilidad adicional, de acuerdo a lo que establece el artículo anterior;
- d. Con el comprobante de pago respectivo, el GADMC-Jaramijó le entregará, mediante la Certificación respectiva, el derecho con el cual el propietario estará habilitado para tramitar la aprobación de planos, el permiso de construcción y luego proceder a la edificación.

Art. 373.- DESTINO DEL FONDO.- El monto proveniente de la venta de edificabilidad adicional, será destinado exclusivamente para la construcción, desarrollo e implementación del sistema de áreas verdes de la ciudad u otros equipamientos urbano y para la expropiación, establecidos dentro del Plano de Usos de Suelo.

CAPITULO IX

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Sección 1era.

DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

Art. 374.- INFRACCIONES.- Son infracciones los actos imputables sancionados en la presente Ordenanza.

Art. 375.- RESPONSABLES.- Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 376.- SANCIONES APLICABLES.- Son aplicables, por la autoridad de la Comisaría de Construcciones, a los infractores de las disposiciones de esta Ordenanza, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a. Clausura de la Obra;
- b. Multas o sanciones descritas en la Sección 2da. de este Capítulo;
- c. Revocatoria de aprobación de planos;
- d. Revocación del permiso de construcción;
- e. Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del GADMC-Jaramijó; y,
- f. Demolición del bien

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

Sección 2da.

DE LAS NORMAS GENERALES PARA EL CANTÓN JARAMIJÓ

Art. 377.- CONSTRUCCIONES SIN PERMISO.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente a una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general hasta los 70 m² de construcción edificada; y en caso de tratarse de un área mayor se sumará una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, por cada 10 m² adicionales de construcción o la proporción equivalente; adicional a ello el Comisario Municipal de Construcciones ordenará la clausura de la obra y retiro de herramientas de trabajo hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción.

Art. 378.- CONSTRUCCIÓN SIN SOMETERSE A LOS PLANOS.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, se procederá a la clausura de la obra, la imposición de una sanción equivalente a una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, e incluso a la revocatoria del permiso de construcción si se cree necesario.

Art. 379.- CONSTRUCCIÓN QUE NO RESPETA LOS RETIROS APROBADOS.- Los que construyan edificaciones que no respeten los retiros estipulados en el cuadro de uso y ocupación del suelo, los cuales deben constar en IRUJ (Línea de Fábrica) y los planos aprobados por la Dirección Municipal de Planeamiento Urbano, serán notificados por la Comisaría Municipal de Construcción la misma que procederá a notificar al propietario o constructor y se solicitará la inmediata demolición en un plazo máximo de quince días, pasado este tiempo el GADMC-Jaramijó realizará este trabajo y los costos serán cobrados en el pago de predios del año inmediato siguiente.

Art. 380.- CONSTRUCCIONES QUE NO RESPETEN LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN.- Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al cien por ciento del valor de la garantía que debió otorgar a favor del GADMC-Jaramijó, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones ordene la clausura de la obra hasta que presente el permiso de construcción, y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta Ordenanza.

Art. 381.- CONSTRUCCIONES SIN FISCALIZACIÓN DE PROFESIONALES TÉCNICOS.- La aprobación de planos son firmados y avalados por profesionales

competentes como responsables técnicos, por lo tanto están obligados a fiscalizar la ejecución de la misma. Si en las inspecciones realizadas por la Comisaría Municipal de Construcción no se evidencia esta actividad, se procederá a la suspensión de las obras, sin perjuicio de multar al profesional con tres Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, y al propietario con dos Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, y de que la Dirección de Planeamiento Urbano ordene la revocatoria del permiso de construcción otorgado.

El profesional que sea sancionado de acuerdo a lo establecido en este artículo no podrá presentarse en esta Municipalidad, como responsable técnico de ningún proyecto por lapso de un año.

Art. 382.- EDIFICACIONES QUE PRESENTEN DETERIOROS CONSTRUCTIVOS.- Si existen construcciones que aun siendo fiscalizadas por un profesional del área correspondiente a la construcción, presenten deterioros como grietas en paredes, fisuras en losas, desprendimiento de enlucidos, entre otros problemas constructivos, en un lapso de hasta un año luego de entregado el permiso de habitabilidad emitido por la Dirección Municipal de Obras Públicas, el profesional a cargo de la responsabilidad técnica o la empresa promotora en calidad de co-responsable, debe correr con los gastos de reparación, caso contrario no podrá firmar planos que soliciten permiso de construcción ante el GADMC-Jaramijó, por un lapso de un año, y se le impondrá una multa de diez Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente. En el caso de ser responsable la empresa promotora, no podrá ejecutar obrar por el mismo lapso dentro del cantón.

Art. 383.- CONSTRUCCIONES QUE NO UBIQUEN UNA VALLA DE INFORMACIÓN DE LA OBRA.- Si el propietario o constructor no coloca frente a la obra una valla de información donde indique la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, número del informe de aprobación de planos y número del permiso de construcción, la Comisaría Municipal de Construcciones procederá a multar con una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, y a realizar la suspensión de obra hasta que se cumpla con lo requerido.

Art. 384.- INMUEBLE DESTINADO A ACTIVIDADES NO PERMITIDAS O INCOMPATIBLES.- Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, serán sancionados con multa equivalente a una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones clausure la edificación.

Art. 385.- URBANIZACIONES QUE NO CUMPLAN CON LAS OBRAS OFRECIDAS POR EL PROMOTOR.- Si una vez cumplidos los tiempos del cronograma de obra presentado en el trámite de aprobación por el promotor de una urbanización, así como también las prórrogas extendidas por fuerza mayor, y este no cumpliera con la ejecución de las obras de infraestructura, áreas verdes y comunales, el GADMC-Jaramijó impondrá una

multa equivalente al 5% del avalúo de dichas obras que no se han realizado de acuerdo al proyecto aprobado, siendo la Dirección Municipal de Obras Públicas, quien realice el levantamiento de información e informe técnico con el avalúo respectivo. Adicional a la multa, se ejecutarán las garantías otorgadas por el promotor a favor del GADMC-Jaramijó.

Una vez cumplido este procedimiento la Dirección Municipal de Obras Públicas, será la encargada de ejecutar las obras que no fueron realizadas por el promotor.

Art. 386.- URBANIZACIÓN SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados del anteproyecto, pero no tengan permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 50% del valor del respectivo terreno, según determine la Dirección Municipal de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que se presente el permiso de construcción, o su derrocamiento.

Art. 387.- URBANIZACIONES QUE NO RESPETAN LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN.- Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que cuenten con aprobación de los planos y permiso de construcción, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente al 25% del valor del terreno, según determine la Dirección Municipal de Avalúos y Catastros, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones ordene la suspensión de las obras, la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de esta Ordenanza y revocatoria del permiso de construcción si se cree necesario.

Art. 388.- FALTA DE MEDIDAS DE SEGURIDAD.- Los que construyan, amplíen o derroquen edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente a dos Remuneraciones Básicas Unificadas del trabajador en general vigente, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que adopten las medidas de seguridad.

Art. 389.- OBSTACULIZACIÓN DE INSPECCIONES MUNICIPALES.- Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente a una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente.

Art. 390.- AUTORIZACIONES CADUCADAS O REVOCADAS.- Los que urbanicen o construyan de acuerdo con autorizaciones caducadas o revocadas, serán sancionados con multa equivalente al diez por ciento del valor de la garantía que debió otorgar a favor del GADMC-Jaramijó, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones ordene la clausura de la obra hasta que se presenten los planos aprobados y el permiso de construcción actualizados.

Art. 391.- OCUPACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS.-

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, o cualquier elemento, sin contar con el permiso correspondiente, o sea el caso de obstaculización de los mismos, serán sancionados con multa equivalente a una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, sin perjuicio de que el Comisario Municipal de Construcciones ordene el desalojo de materiales, equipos o elementos y la demolición de las construcciones que ocupen la vía.

Los que ocuparen portales o aceras para realizar una actividad de tipo comercial y no posean los permisos respectivos se les impondrá una multa de hasta cuatro Remuneraciones Básicas Unificadas del trabajador en general vigente, de acuerdo a su ubicación y área ocupada.

Art. 392.- FALTA DE PERMISO DE TRABAJOS VARIOS.-

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado en el permiso, serán sancionados con multa equivalente a una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario Municipal de Construcciones ordene la demolición de la construcción.

Art. 393.- FALTA DE PERMISO DE HABITABILIDAD.-

El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención de la garantía que haya otorgado a favor del GADMC-Jaramijó, para lo cual se les notificará por tres ocasiones, si no se presentare a cancelar el titular, los valores serán cargados al impuesto predial del bien.

Art. 394.- DAÑOS A BIENES DE USO PÚBLICO.-

El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa equivalente a una Remuneración Básica Unificada del trabajador en general vigente, y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el bien afectado, en un plazo máximo de quince días, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Dirección Municipal de Obras Públicas realizará los trabajos y se cobrará por la vía coactiva el valor correspondiente, con un recargo del veinticinco por ciento.

Art. 395.- FALTA DE PERMISO PARA INSTALACIÓN DE ESTACIONES BASE RADIOELÉCTRICAS.-

Cualquier falta a las normas para realizar el trámite de permiso de instalación de EBR, será sancionado con multa, decomiso, demolición o desmontaje total de la EBR, siempre y cuando no se hayan realizado los correctivos necesarios previo a una Acta de Compromiso por parte de las operadoras de ser el caso.

Las sanciones serán:

- a. Por instalar EBR, sin autorización, se multará al Operador con doce sueldos básicos unificados para el trabajador en general vigente y se le concederá un tiempo de 30 días para su obtención.

- b. Por operar sin contar con la Resolución de conformidad de obra de Instalación de EBR, seis sueldos básicos unificados para el trabajador en general vigente

- c. Por no comunicar la modificación, mantenimiento de escrituras de Soporte y equipos externos de las EBR, retiro y desmontaje de Operaciones. Valor: tres sueldos básicos unificados para el trabajador en general vigente.

- d. Por no cumplir con el retiro o desmontaje de la estructura de soporte al requerimiento de la Municipalidad. Valor: cinco sueldos básicos unificados para el trabajador en general vigente.

- e. Si se produce algún accidente o siniestro no previsto que afecte a terceros que sea imputable al propietario, se hará efectiva la póliza dejada en garantía.

- f. Todas las denuncias, infracciones y sanciones serán procesadas y ejecutadas por la Comisaría de Construcciones y Vía Pública en coordinación con la Dirección Municipal de Gestión Ambiental, según el caso y a través de esta dependencia se encausará el proceso a otra instancia si el caso lo amerita.

Art. 396.- ARROJAR ESCOMBROS, DESPERDICIOS Y RESIDUOS DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN EN BIENES PÚBLICOS O TERRENOS BALDÍOS PRIVADOS.-

La persona que se encuentre realizando desalojos y los depositen en bienes públicos o terrenos baldíos privados, serán sancionados con una multa equivalente a dos Remuneraciones Básicas Unificadas del trabajador en general vigente, y la retención del vehículo hasta que se acerquen a cancelar la multa.

Art. 397.- ACCIÓN COACTIVA.-

Las multas y el valor de las reparaciones que realice el GADMC-Jaramijó de acuerdo con esta Ordenanza, se recaudarán por la vía coactiva y/o apremio real.

Estos valores serán cancelados en la Tesorería del GADMC-Jaramijó.

Sección 3ra.

DE LOS PROCEDIMIENTOS

Art. 398.- REVOCATORIA DE APROBACIONES DE PLANOS Y PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.-

La Dirección Municipal de Planeamiento Urbano revocará el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción expedidos, si comprobaren que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes, o cuando se incumpla con lo estipulado en la presente Ordenanza.

Art. 399.- PROCEDIMIENTO EN CASO DE INFRACCIONES.-

Cuando la Comisaría Municipal de Construcciones tenga conocimiento de que se ha cometido alguna infracción, citará al infractor para el respectivo juzgamiento. La citación se la realizará de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil.

De la resolución de al Comisaria Municipal de Construcciones se podrá presentar recurso administrativo jerárquico ante el Ejecutivo del GADMC-Jaramijó, recurso que deberá interponerse dentro del término de tres días, contado desde la fecha de la respectiva notificación. La resolución del Ejecutivo del GADMC-Jaramijó causará estado y solamente podrá ser impugnada por la vía judicial.

Art. 400.- COBRO MEDIANTE COACTIVA.- El GADMC-Jaramijó cobrará a los infractores, mediante vía coactiva, las multas y gastos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Tesorería Municipal (RENTAS) emitirá los títulos de crédito correspondientes, previa solicitud de la Comisaria Municipal de Construcciones, o en su defecto los valores serán cargados al pago de impuestos prediales según sea el caso.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA: Las solicitudes de trámites referidas a zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que fueron presentadas ante el GADMC-Jaramijó, hasta el día anterior en que entre en vigencia esta Ordenanza se tramitarán de acuerdo con las disposiciones de las normas vigentes a la fecha de presentación.

SEGUNDA: Los permisos y certificados otorgados por el GADMC-Jaramijó, referentes a zonificación, aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la vigencia de esta Ordenanza, tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

TERCERA: Hasta cuando no se emita por parte de PETROECUADOR las normas para instalaciones de gas centralizado en edificios, se podrá seguir utilizando el sistema de aprovisionamiento por tanques.

CUARTA: Todas aquellas industrias que se hallen implantadas en lugares cuya zonificación actual prohíba la instalación de este tipo de edificaciones, no podrán solicitar permisos de ampliación, modificación, remodelación o legalización al GADMC-Jaramijó, al contrario deberán tramitar su reubicación en zonas preestablecidas para esta actividad.

QUINTA.- La presente Ordenanza será publicada en la página web del GADMC-Jaramijó, conforme a la Ley.

DISPOSICIÓN FINAL

Quedan derogadas todas las Ordenanzas o normas anteriores que se contrapongan a las disposiciones de la presente Ordenanza.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jaramijó, a los veintidós días del mes de Diciembre del año dos mil quince.

f.) Dr. Bawer Axdud Bailón Pico, Alcalde del Cantón Jaramijó.

f.) Ab. Haydée Macías Anchundia, Secretaria General del Concejo (E).

CERTIFICACIÓN: En mi calidad de Secretaria General Encargada del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jaramijó, **CERTIFICO:** que la presente “ORDENANZA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ACORDE AL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN JARAMIJÓ”, fue debidamente analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jaramijó, en dos Sesiones Ordinarias de Concejo distintas celebradas los días: 15 y 22 de Diciembre del 2015, de conformidad a lo que establece el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, habiendo sido aprobada definitivamente en la última Sesión antes indicada. **LO CERTIFICO.**

f.) Ab. Haydée Macías Anchundia, Secretaria General del Concejo (E).

RAZÓN: Siento por tal que con fecha 23 de Diciembre del 2015, a las 10H27, remití la “ORDENANZA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ACORDE AL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN JARAMIJÓ”, al Sr. Alcalde del Cantón Jaramijó con copia de Ley, para su correspondiente sanción u observación, dentro del término de Ley, de conformidad a lo establecido en el inciso cuartito del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD. **LO CERTIFICO.**

f.) Ab. Haydée Macías Anchundia, Secretaria General del Concejo (E).

ALCALDÍA DEL CANTÓN JARAMIJÓ, Jaramijó 23 de Diciembre del 2015, a las 15h14.- **VISTO:** De conformidad a lo establecido en los Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, y una vez que se ha dado cumplimiento con las disposiciones legales y la Constitución de la República del Ecuador.- **SANCIONO.-** La presente “ORDENANZA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO ACORDE AL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN JARAMIJÓ”, la misma que fue aprobada en primera instancia por el Pleno del Concejo Cantonal de Jaramijó con fecha 15 de Diciembre de 2015 y posteriormente en segunda instancia aprobada por el Concejo Cantonal de Jaramijó con fecha 22 de Diciembre del 2015 y que entró en vigencia a la fecha de su aprobación; por lo que dispongo su promulgación y publicación a través de la página Web Municipal www.jaramijo.gob.ec, sin perjuicio de su Publicación en el Registro Oficial, **Cumplase y Publíquese.**

f.) Dr. Bawer Bailón Pico, Alcalde del Cantón Jaramijó.

Proveyó y firmo la presente Ordenanza, que antecede el Señor Dr. Bawer Bailón Pico, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jaramijó, a los 23 días del mes de Diciembre del año 2015 a las 15H14. **LO CERTIFICO.-**

f.) Ab. Haydée Macías Anchundia, Secretaria General del Concejo, (E)