

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



Gobierno Autónomo
Descentralizado Municipal de
SAN LORENZO

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SAN LORENZO
DEL PAILÓN**

**ORDENANZA DE APROBACIÓN DE
LA REFORMA Y ACTUALIZACIÓN
DEL PLAN DE DESARROLLO Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Y SU PLAN DE USO Y GESTIÓN DE
SUELO**



ALCALDÍA
CIUDADANA DE
SAN LORENZO

Gobierno Autónomo Descentralizado
Municipal del Cantón San Lorenzo del Pailón

ORDENANZA

PARA LA APROBACIÓN DE LA REFORMA
Y ACTUALIZACIÓN DEL

PDOT Y EL PUGS

DEL CANTÓN SAN LORENZO, PROVINCIA DE ESMERALDAS
2023 -2027





EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN LORENZO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Lorenzo asume la responsabilidad y el deber de planificar el desarrollo sustentable y sostenible de la población cantonal en relación a sus recursos naturales, económicos, y sociales; y el ordenamiento del territorio cantonal como un instrumento real de gestión territorial, basado en acciones a largo y mediano plazo dando solución a problemáticas territoriales mediante la generación de estrategias y políticas públicas, impulsando así el desarrollo cantonal, y direccionando la gobernabilidad de manera democrática, participativa, equitativa e integradora con todos los actores sociales presentes en el territorio con el único fin de lograr el bienestar común.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial cantonal es un instrumento de planificación fundamental para la gestión territorial de los GAD, orienta y determina las acciones e intervenciones del sector público y privado en el nivel local, y su cumplimiento promueve el desarrollo sostenible, se circunscribe en la totalidad del territorio del cantón, incluyendo las áreas urbanas y rurales.

Tomando en cuenta que se trata de un proceso de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón San Lorenzo, las diferentes instancias de socialización al cual ha sido sometido el mismo, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 300 del COOTAD; la importancia de tener un documento que servirá de guía en los procesos de desarrollo del territorio, no ha escatimado el tiempo invertido para lograr el objetivo, este documento final representa la realidad actual del cantón y su proyección de desarrollo hasta el año 2032, teniendo en cuenta que la vigencia de los Planes de Uso y Gestión de Suelo son de 12 años.

El Art. 1 de la Constitución de la República reconoce al Ecuador como Estado constitucional de derechos y de justicia, esto es que la Constitución, además de regular la organización del poder y las fuentes del Derecho, genera de modo directo derechos y obligaciones inmediatamente exigibles, su eficacia ya no depende de la interposición de ninguna voluntad legislativa, sino que es directa e inmediata.

Conforme al Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, los gobiernos autónomos descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera..., en tanto que el Art. 240 reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados el ejercicio de la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias y su jurisdicción

territorial, con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de interés y aplicación obligatoria dentro de su jurisdicción.

El Art. 264 de la Constitución prevé las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, las que según dispone el Art. 260 ibídem, no impide el ejercicio concurrente en la gestión de los servicios públicos y actividades de colaboración y complementariedad de otros niveles de gobierno. Según el principio de competencia, previsto en el último inciso del Art. 425 de la Constitución, las normas expedidas en ejercicio de las competencias.

La Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, y la Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelo, determinan que los gobiernos municipales deben ejercer su competencia exclusiva de planificar el desarrollo y el ordenamiento territorial, así como controlar el uso y ocupación del suelo, para lo cual debe contar con la participación activa y organizada de la ciudadanía por intermedio de sus representantes.

En los componentes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se deben priorizar todos aquellos aspectos que son de transcendencia para el desarrollo Cantonal, por ello es necesario que la planificación territorial cantonal guarde armonía y coherencia con la planificación de los distintos niveles de gobierno a fin de asegurar que todas las instituciones desarrollen sus actividades en la misma orientación y evitar la dispersión o duplicación de recursos, en el marco de las competencias y atribuciones de cada nivel de gobierno.

Es competencia privativa de los gobiernos municipales la regulación del uso y ocupación del suelo, en cuyo caso los demás niveles de gobierno deben respetar esas decisiones municipales, las que deben gozar de legitimidad expresada a través de los espacios de participación ciudadana como es el caso del Consejo Cantonal de Planificación.

El GADM Cantonal en este periodo de pandemia por COVID-19 ha invertido recursos destinados a superar y enfrentar las necesidades de nuestra población.

Una adecuada y eficaz planificación del desarrollo, que goce de legitimidad expresada por los distintos actores sociales, son de mucha trascendencia local; sin embargo, esa participación ciudadana debe ser ordenada y organizada para evitar confusiones y caos, acorde con la realidad cantonal, en cuyo propósito se hace indispensable expedir normas regulatorias locales, con base en la normativa constitucional y legal aplicable al caso concreto.

Es obligación primordial de las municipalidades procurar el bienestar material de la colectividad, así como contribuir al fomento y protección de los intereses locales, criterio que debe primar en el concejo municipal al momento de dictar las normas relativas al ejercicio de sus competencias exclusivas y concurrentes.

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador señala: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada. (...) La soberanía radica en el pueblo, cuya voluntad es el fundamento de la autoridad, y se ejerce a través de los órganos del poder público y de las formas de participación directa previstas en la Constitución. (...) Los recursos naturales no renovables del territorio del Estado pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible;

Que, el Art. 3, numeral 1, Ibídem, señala que son deberes primordiales del Estado, garantizar sin discriminación alguna el efectivo goce de los derechos establecidos en la Constitución y en los instrumentos internacionales, en particular la educación, la salud, la alimentación, la seguridad social y el agua para sus habitantes; y además, numerales 5 y 6 establecen como deberes primordiales del Estado: “Planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza para acceder al buen vivir”; y, “Promover el desarrollo equitativo y solidario de todo el territorio, mediante el fortalecimiento del proceso de autonomías y descentralización.”;

Que, el Art. 14 de la Carta Magna determina que, se reconoce el derecho de la población a vivir en un ambiente sano y ecológicamente equilibrado, que garantice la sostenibilidad y el buen vivir, *sumak kawsay*.

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

Que, el Art. 32 de la Constitución de la República determina que, la salud es un derecho que garantiza el Estado, cuya realización se vincula al ejercicio de otros derechos, entre ellos el derecho al agua, la alimentación, la educación, la cultura física, el trabajo, la

seguridad social, los ambientes sanos y otros que sustentan el buen vivir. El Estado garantizará este derecho mediante políticas económicas, sociales, culturales, educativas y ambientales; y el acceso permanente, oportuno y sin exclusión a programas, acciones y servicios de promoción y atención integral de salud.

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

Que, el numeral 2 del Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los organismos que comprenden el sector público, se encuentran incluidas las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado;

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, consagra que las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución,

Que, el Art. 227 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige, entre otros, por los principios de eficiencia, calidad, coordinación y participación.

Que, el Art. 241 de la Constitución dispone 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 numeral 6 del Art. 261 establece que: “El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda. (...)”

Que, el Art. 266 de la Constitución de la República dispone que en materia de planeamiento y urbanismo, a la administración municipal, “En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas distritales.”.

Que, en los numerales 1 y 2 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 55, literales a) y b) del Código Orgánico 2 de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece que los gobiernos municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de lo que determine la ley: “Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural;” y, “Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.”;

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

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

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

Que, el Art. 389 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “El Estado protegerá a las personas, las colectividades y la naturaleza frente a los efectos negativos de los desastres de origen natural o antrópico mediante la prevención ante el riesgo, la mitigación de desastres, la recuperación y mejoramiento de las condiciones sociales, económicas y ambientales, con el objetivo de minimizar la condición de vulnerabilidad (...) 3. Asegurar que todas las instituciones públicas y privadas incorporen obligatoriamente, y en forma transversal, la gestión de riesgo en su planificación y gestión (...)”;

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

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

Que, el literal c) del Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que son funciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, entre otras, “Establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales(...)”;

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal sin perjuicio de otras que determine la ley; a) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad; b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; que además, debe delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas; preservando y garantizando el acceso de las personas a su uso; en concordancia con las disposiciones del Art. 67 del mismo cuerpo legal;

Que, el literal x) del Art. 57 en concordancia con el literal y) del Art. 87 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que, al consejo municipal y metropolitano, les corresponde: “Regular y controlar, mediante la normativa cantonal correspondiente, el uso del suelo en el territorio del cantón, de conformidad con las leyes sobre la materia, y establecer el régimen urbanístico de la tierra.”;

Que, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: “Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones”.

Que, el Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales en su Art. 3, señala: “Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agrícolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales”.

Que, el Comité de Gestión de Calidad del Servicio y Desarrollo Institucional en reunión celebrada el 12 de septiembre de 2019, aprobó el manual de procedimiento de cambio de uso de suelo.

Que, en ejercicio de las atribuciones que se le confieren en el numeral 1 del Art. 154 de la Constitución de la República el Ministerio de Agricultura emitió la resolución para el procedimiento para la gestión del cambio de uso del suelo, en sus Art. s 1,2,3,4,5 mediante Acuerdo Ministerial cuyo objeto es sistematizar el proceso administrativo a seguir para la autorización de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial:

“Art. 2.- De la solicitud del cambio del uso del suelo. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente en razón de su territorio, presentará por escrito en las ventanillas únicas de las direcciones distritales o planta central de esta Cartera de Estado, la solicitud de cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, dirigida al titular de la Subsecretaría de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.

“Art. 3.- De los requisitos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, competente presentará como anexos a su solicitud de cambio de uso de suelo, los siguientes documentos:

Levantamiento planimétrico o topográfico en formato digital (shapefile) en formato shape, Datum WGS 84, Zona 18 Sur, Sistema de coordenadas UTM que delimite de manera clara y precisa la zona de interés, objeto de la solicitud de cambio de uso de suelo.

El levantamiento planimétrico o topográfico, deberá ser elaborado conforme lo determinado por el Acuerdo Ministerial 029-2016 del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), especialmente de acuerdo al Art. 8 que se refiere al margen de error de tolerancia para el levantamiento de información y de conformidad con las Normas Técnicas Nacionales Para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbano - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de tarifas por los servicios técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros.

2. Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano actualizado y aprobado por el Concejo Municipal respectivo.

El PDOT deberá incluir de manera obligatoria lo siguiente: i) Documento – Informe del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (formato doc. o pdf); ii) información cartográfica digital en formato shapefile, que identifique las categorías de ordenamiento territorial establecidas o zonificación similar.

3. Información cartográfica digital del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que identifique las categorías de ordenamiento territorial o zonificación similar (formato shapefile o pdf).

4. Certificado de Intersección con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), Bosques y Vegetación Protectora (BVP) emitido por la Autoridad Ambiental Nacional.

5. Certificado de Playa y Bahía, otorgado por el Ministerio de Acuacultura, cuando el área solicitada para cambio de uso de suelo colinda a estas zonas.

6. Catastro gráfico y alfanumérico actualizado del área solicitada y del área colindante.

7. Informe técnico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano que respalde la solicitud de cambio de uso de suelo, en observancia de lo dispuesto en los Art. s 4 y 32 literal I) de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA), y el Art. 3 de su Reglamento.

Art. 7.- Del informe de existencia ecosistemas frágiles. - En el caso de advertirse la existencia de ecosistemas frágiles en el área a ser considerada para cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, la Dirección de Redistribución de Tierras remitirá atento oficio a la Autoridad Ambiental Nacional (Ministerio del Ambiente), para que, de conformidad con los Art. 12 y 13 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, emita su criterio y las recomendaciones que se estime pertinentes respecto a ecosistemas frágiles.

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

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

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

respectivos niveles de gobierno. Delegar la representación técnica ante la Asamblea territorial.”;

Que, en el Art. 41 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas se define que: “Los planes de desarrollo son las directrices principales de los gobiernos autónomos descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo en el territorio. Éstos tendrán una visión de largo plazo, y serán implementados a través del ejercicio de sus competencias asignadas por la Constitución de la República y las Leyes, así como de aquellas que se les transfieran como resultado del proceso de descentralización.”;

Que, el Art. 43 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas establece que: “Los planes de ordenamiento territorial son los instrumentos de la planificación del desarrollo que tienen por objeto el ordenar, compatibilizar y armonizar las decisiones estratégicas de desarrollo respecto de los asentamientos humanos, las actividades económico-productivas y el manejo de los recursos naturales en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, establecido por el nivel de gobierno respectivo.”;

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

Que, en el reglamento del Código de Planificación y Finanzas Públicas establece en el Art. 48.- Priorización de programas y proyectos de inversión para la atención de estados de excepción.- En el caso de declaratorias de estados de excepción, o por causas de emergencia establecidas en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública, u originadas por la ocurrencia de desastres de origen natural o antrópico, se incluirá en el Programa Anual de Inversiones los programas y proyectos de inversión pública que se requiera ejecutar para atender el estado de excepción. En dichos casos, las entidades deberán notificar a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo los cambios realizados en el Plan Anual de Inversiones por este concepto.

En los casos señalados, no será necesario el dictamen de priorización de la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y bastará la notificación descrita en el inciso anterior. Nota: Art. agregado por Disposición reformativa única, numeral 6 de Decreto Ejecutivo No. 58, publicado en Registro Oficial Suplemento 36 de 14 de julio del 2017.

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que “El catastro nacional integrado georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial. (...) La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de información y ordenamiento territorial de los Gobierno Autónomo Descentralizados municipales y metropolitanos.”;

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

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

Que, el Art. 15 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece los Criterios para la delimitación del suelo urbano, a considerarse en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo;

Que, la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, que establece los principios rectores para el ordenamiento territorial y considera;

Que, el Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial (2015) vigente, hasta el año 2027, por tanto, le corresponde al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Lorenzo, normar y regular al régimen administrativo del suelo, para dotar de coherencia y racionalidad al ordenamiento jurídico cantonal, y de seguridad jurídica a los administrados, a fin de lograr el equilibrio entre lo urbano y lo rural; y,

Que, el Art. 14 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que en el proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, se regulará por la norma técnica que expida el Consejo Técnico, la misma que consta en la Resolución Nro. 0005-CTUGS-2020 emitida por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del suelo, emitida el 28 de febrero del 2020, es decir, nueve meses después del inicio de la gestión de las Alcaldesas y Alcaldes del País, instrumento que por mandato de la ley es vital para proceder a ejecutar la Disposición Transitoria QUINTA del cuerpo de leyes citado.

En ejercicio de la facultad legislativa que le confiere el Art. 240 e inciso final del Art. 264 de la Constitución de la República, en concordancia con lo dispuesto en el Art. 57, letra a) y x) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la autonomía política de la que gozan los gobiernos autónomos descentralizados municipales al tenor del Art. 238 Constitucional, expide la siguiente:

EXPIDE:

LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DE LA REFORMA Y ACTUALIZACION DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y SU PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN SAN LORENZO.

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I 1

NORMAS GENERALES _____

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES _____

CAPÍTULO II 8

VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO _____

CAPÍTULO III 9

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y TRATAMIENTOS DEL SUELO _____

CAPÍTULO IV 17

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y APROBACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO _____

CAPÍTULO V 19

ESTRUCTURA Y CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL _____

CAPÍTULO VI 21

CONSTRUCCIÓN DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE _____

CAPÍTULO VII 24

ÁREA URBANA _____

CAPÍTULO VIII 28

CONTENIDOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO _____

CAPÍTULO IX 34

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS _____

CAPÍTULO X 40

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA _____

SECCIÓN I _____

REVISIÓN Y MODIFICACIONES _____

SECCIÓN II _____

DE LOS LÍMITES _____

SECCIÓN III _____

CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL _____

SECCIÓN IV _____

USOS DE SUELO CANTONAL _____

SECCIÓN V _____

CONDICIONES GENERALES DE USOS LA EXTENSIÓN URBANA LA FLORIDA _____

Art. 149.- Los usos del suelo LA FLORIDA. _____

SECCIÓN VI 101

CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DEL SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS, LOCALES COMERCIALES TURÍSTICOS, DIVERSIÓN Y OTROS EN LOS QUE SE COMERCIALICEN ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS _____

JUZGAMIENTO DE INFRACCIONES _____

DISPOSICIONES TRANSITORIAS _____

SECCIÓN VII _____

USO Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES–SEGURIDAD ALIMENTARIA _____

CLASIFICACIÓN DE SUELOS DE USO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA: _____

CAPÍTULO XI 118

USO HISTÓRICO _____

SECCIÓN I _____

DEFINICIÓN, ÁMBITO Y JURISDICCIÓN _____

SECCIÓN II _____

DE LA GESTIÓN Y PROTECCIÓN HISTÓRICA _____

SECCIÓN III _____

NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS _____

SECCIÓN IV _____

DE LOS INCENTIVOS _____

SECCIÓN V _____

DE LAS LIMITACIONES _____

CAPÍTULO XII 130

ESPACIO PÚBLICO _____

SECCIÓN I _____

DEL USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. _____

Art. 198. Elementos constitutivos y complementarios _____

SECCIÓN II _____

SISTEMA VIAL - CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS _____

SECCIÓN II _____

SISTEMA VIAL SAN LORENZO _____

CAPÍTULO XIII 147

DE LA ZONIFICACIÓN _____

SECCIÓN I _____

DISPOSICIONES _____

SECCIÓN II _____

GESTIÓN TERRITORIAL _____

SECCIÓN III _____

NÚCLEOS URBANOS RURALES _____

CAPÍTULO XIV 152

SECCIÓN I _____

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO _____

NORMAS URBANÍSTICAS _____

Modificación de altura de entepiso. - _____

SECCIÓN II _____

DE LAS SUBDIVISIONES _____

Art. 242. Áreas verdes y equipamiento comunal.- _____

Cálculo del área verde y comunal. - _____

SECCIÓN III _____

DE LAS URBANIZACIONES _____

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura del conjunto a construirse. _____

SECCIÓN IV _____

PROGRAMAS HABITACIONALES DE BENEFICIO SOCIAL _____

NORMAS GENERALES _____

SECCIÓN V _____

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE CARÁCTER PROGRESIVOS _____

Tipos: _____

PROCEDIMIENTOS, TASAS Y COSTOS ADMINISTRATIVOS: _____

TASAS. - _____

SECCIÓN VI _____

DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL _____

SECCIÓN VII _____

INTENSIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO _____

SECCIÓN VIII _____

DE LAS CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES _____

SECCIÓN IX _____

DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS _____

SECCIÓN X _____

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES _____

SECCIÓN XI _____

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN _____

SECCIÓN XII: _____

DIMENSIONES DE LOCALES _____

SECCIÓN XIII _____

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES _____

SECCIÓN XIV: _____

SECCIÓN XV: _____

ACCESOS Y SALIDAS _____

SECCIÓN XVI: _____

ASCENSORES O ELEVADORES _____

SECCIÓN XVII: _____

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS _____

CAPÍTULO XV: 212

NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN _____

SECCIÓN I: _____

EDIFICACIONES DE VIVIENDA _____

CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES _____

SECCIÓN II: _____

EDIFICACIONES PARA EDUCACION _____

SECCIÓN III: _____

EDIFICACIONES DE SALUD _____

SECCIÓN IV: _____

EDIFICIOS DE COMERCIOS _____

SECCIÓN V: _____

EDIFICIOS DE OFICINAS _____

SECCIÓN VI: _____

EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO _____

SECCIÓN VII: _____

PISCINAS _____

SECCIÓN VIII: _____

IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL _____

SECCIÓN IX: _____

NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES _____

SECCIÓN X: _____

ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS _____

SECCIÓN XI: _____

EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO _____

SECCIÓN XII: _____

CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS _____

SECCIÓN XIII: _____

FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS _____

SECCIÓN XIV: _____

EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (referencia NTE INEN 2 292:2000) _____

SECCIÓN XV: _____

EDIFICACIONES EN ZONA HISTÓRICA _____

CAPÍTULO XVI 288

DE LOS PROCEDIMIENTOS _____

SECCIÓN I _____

GENERALIDADES _____

SECCIÓN II _____

CABECERA CANTONAL SAN LORENZO _____

SECCIÓN III _____

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN _____

SECCIÓN IV _____

INSPECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES _____

SECCIÓN V _____

DE LA INSPECCIÓN A URBANIZACIONES _____

SECCIÓN VI _____

DEL CONTROL DE HABITABILIDAD _____

SECCIÓN VII _____

DE LAS GARANTÍAS _____

SECCIÓN VIII _____

SANCIONES _____

SECCIÓN IX _____

SERVICIOS TURÍSTICOS _____

SECCIÓN X _____

USO DE SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS _____

SECCIÓN XI _____

ÁREAS HISTÓRICAS _____

SECCIÓN XII _____

APROBACIÓN DE PLANOS _____

CAPÍTULO XVII 351

RÍO NADADERO _____

SECCIÓN I _____

RIVERAS DEL RÍO NADADERO _____

CAPÍTULO XVIII 352

DISPOSICIÓN DE RESIDUOS _____

CAPÍTULO XIX 353

IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR, CENTRALES FIJAS Y DE RADIO COMUNICACIONES
EN EL CANTÓN SAN LORENZO _____

DISPOSICIONES GENERALES _____

DISPOSICIONES TRANSITORIAS _____

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN _____

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla.1	Enfoque cantonal (urbano – rural)	_____
Tabla.2	Enfoque de los asentamientos humanos	_____
Tabla.3	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la ciudad de San Lorenzo.	_____
Tabla.4	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Concepción	_____
Tabla.5	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Tambillo.	_____
Tabla.6	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia Ancón de Sardinas	_____
Tabla.7	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de 5 de Junio.	_____
Tabla.8	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Carondelet.	_____
Tabla.9	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Santa Rita.	_____
Tabla.10	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Calderón.	_____
Tabla.11	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Alto Tambo.	_____
Tabla.12	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Tululbí.	_____
Tabla.13	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de San Javier.	_____
Tabla.14	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Urbina.	_____
Tabla.15	Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia Mataje.	_____
Tabla.16	Categorías de Ordenamiento Territorial y Políticas Públicas San Lorenzo.	_____
Tabla.17	Condiciones de implantación de Zona Residencial.	_____
Tabla.18	Uso del suelo comercial 1.	_____
Tabla.19	Uso de suelo comercial 1.	_____
Tabla.20	Uso de suelo comercial 2 de tipo sectorial.	_____
Tabla.21	Uso de Suelo Comercial 2 de tipo zonal.	_____
Tabla.22	Uso de Suelo Comercial 3.	_____
Tabla.23	Uso de Suelo de Servicios Turísticos.	_____
Tabla.24	Equipamiento de Servicios Sociales.	_____
Tabla.25	Equipamiento Especial.	_____
Tabla.26	Equipamiento de Servicios Públicos.	_____
Tabla.27	Actividades de Zona Industrial de Bajo Impacto.	_____
Tabla.28	Actividades de Zona Industrial de Mediano Impacto.	_____
Tabla.29	Actividades de Zona Industrial de Alto Impacto.	_____

Tabla.30	Actividades de zona industrial de Alto Riesgo.	_____
Tabla.31	Uso de suelo Turístico.	_____
Tabla.32	Horarios y Prohibiciones.	_____
Tabla.33	Clasificación de suelos de uso recursos naturales.	_____
Tabla.34	Clasificación de Suelos de Uso de Protección Ambiental y Ecológica.	_____
Tabla.35	Derechos de Vías Principales a nivel cantonal.	_____
Tabla.36	Derechos de Vías Principales a nivel cantonal.	_____
Tabla.37	Especificaciones mínimas para vías.	_____
Tabla.38	Características técnicas de las vías.	_____
Tabla.39	Cuadro de número mínimo de estacionamientos mínimos.	_____
Tabla.40	Rangos de lote mínimo.	_____
Tabla.41	Porcentajes de área verde.	_____
Tabla.42	Incremento de COS.	_____
Tabla.43	Capacidad de transporte	_____
Tabla.44	Tasas y costos administrativos	_____
Tabla.45	Clasificación y monto de la tasa	_____
Tabla.46	Monto de tasas por revalúo de predios	_____
Tabla.47	Clasificación y monto de tasas para revalúo comerciales	_____
Tabla.48	Monto de tasas para directrices viales	_____
Tabla.49	Monto de tasas para anteproyectos de urbanizaciones	_____
Tabla.50	Monto de tasas por fraccionamiento de terrenos urbanizados	_____
Tabla.51	Monto de tasas por declaratoria de propiedad horizontal	_____
Tabla.52	Monto de tasas por aprobación de planos arquitectónicos o estructurales	_____
Tabla.53	Impresión de PLANOS CATASTRALES/ Urbano-Rural	_____
Tabla.54	Impresión de ORTOFOTO CATASTRAL/ Urbano-Rural	_____
Tabla.55	Impresión de MAPAS TEMÁTICOS Urbano-Rural/ SIN ESCALA	_____
Tabla.56	Impresión de MAPAS TEMÁTICOS Urbano-Rural/ CON ESCALA	_____
Tabla.57	Uso de suelo Zona Residencial Alta	_____
Tabla.58	Uso de suelo Zona Residencial Media	_____
Tabla.59	Uso de suelo Zona Residencial Baja	_____

Tabla.60	Uso de suelo Zona Comercial	_____
Tabla.61	Uso de suelo Zona Industrial	_____
Tabla.62	Uso de suelo Zona Histórica	_____
Tabla.63	Uso de suelo Zona Especial	_____
Tabla.64	Uso de suelo Zona de Protección	_____
Tabla.65	Uso de suelo GAD Rural Concepción	_____
Tabla.66	Uso de suelo GAD Rural de Tambillo	_____
Tabla.67	Uso de suelo GAD Rural Ancón de Sardinas	_____
Tabla.68	Uso de suelo GAD Rural 5 de Junio	_____
Tabla.69	Uso de suelo GAD Rural Carondelet	_____
Tabla.70	Uso de suelo GAD Rural Santa Rita	_____
Tabla.71	Uso de suelo GAD Rural Alto Tambo	_____
Tabla.72	Uso de suelo GAD Rural Calderón	_____
Tabla.73	Uso de suelo GAD Rural Tululbí	_____
Tabla.74	Uso de suelo GAD Rural San Javier	_____
Tabla.75	Uso de suelo GAD Rural Urbina	_____
Tabla.76	Uso de suelo GAD Rural Mataje	_____
Tabla.77	Cuantía de multas por construcción sin permiso ni plano aprobados.	_____
Tabla.78	Cuantía de las multas por alteración de proyecto.	_____
Tabla.79	Cuantía de las multas por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros.	_____
Tabla.80	Cuantía de las multas por falta rótulo de Dirección técnica.	_____
Tabla.81	Cuantía de las multas por falta de planos aprobados en obra.	_____
Tabla.82	Cuantía de las multas al propietario por construcciones con permisos y autorizaciones caducadas.	_____

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza. – La presente Ordenanza tiene por objeto aprobar la reforma y actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), como instrumentos de desarrollo del Cantón San Lorenzo, agregados como anexos a la presente ordenanza.

Art. 2.- Naturaleza de los Planes.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Lorenzo, es una política pública y un instrumento de planificación de desarrollo que busca ordenar, conciliar y armonizar las decisiones estratégicas del desarrollo respecto de los asentamientos humanos; las actividades económicas-productivas; y, el manejo de los recursos naturales, en función de las cualidades territoriales, a través de la definición de lineamientos para la materialización del modelo territorial de largo plazo, expedido de conformidad a las normas constitucionales vigentes y a las del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Ley orgánica de Participación Ciudadana, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo es un instrumento normativo y regulatorio del suelo urbano y rural complementario al PDOT, permite a los GAD Municipales y Metropolitanos regular el uso, ocupación y transformación del Suelo conforme a la visión de desarrollo, y el modelo territorial deseado, acorde a la normativa vigente como el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, Ley orgánica de Participación Ciudadana, ordenanzas municipales, reglamentos y otras normas legales.

Art. 3.- Objeto del Plan. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su Plan de Uso y Gestión de suelo del Cantón San Lorenzo, busca el desarrollo socioeconómico de la localidad y una mejora en la calidad de vida; así como la gestión responsable de los recursos naturales la protección del ambiente, y la utilización racional del territorio. Los objetivos proponen la aplicación de políticas integrales, capaces de abordar la complejidad del territorio, su población y promover nuevas normas de cohesión y redistribución, en el marco del reconocimiento de la diversidad. Los grandes objetivos del Plan son: disminuir las brechas y la inequidad social; mejorar la calidad de vida de la población, y procurar la sustentabilidad ambiental, mientras que su plan

complementario PUGS tiene por objetivo regular la ocupación, uso y transformación del suelo urbano y rural del GADM de San Lorenzo.

El objetivo institucional principal de estos Planes es, convertirse en un instrumento de gestión y promoción del desarrollo del Cantón San Lorenzo, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible y sustentable del territorio.

Para alcanzar estos objetivos que favorecen la articulación armónica del sistema territorial, entendido como una construcción social que representa el estilo de desarrollo de la sociedad. El Plan organiza y propone un modelo de gestión a partir de los componentes:

Biofísico-ambiental, sociocultural, económico productivo, político institucional; y, en relación al ordenamiento territorial, los componentes: Asentamientos Humanos, Movilidad, Energía y conectividad.

Art. 4.- Finalidad del Plan.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Lorenzo, responde a una política y estrategia nacional de desarrollo y ordenamiento territorial, que tiene como finalidad lograr una relación armónica entre la población y el territorio, equilibrada y sostenible, segura, favoreciendo la calidad de vida de la población, potenciando las aptitudes de la población, aprovechando adecuadamente los recursos del territorio, planteando alianzas estratégicas y territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo; fomentando la participación activa de la ciudadanía, diseñando y adoptando instrumentos y procedimientos de gestión que permitan ejecutar acciones integrales y que articulen un desarrollo integral entre la población y su territorio en el contexto local, regional, nacional.

El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Cantón San Lorenzo, tiene como finalidad lograr el equilibrio entre los objetivos supremos que son: mejorar las condiciones de vida y de trabajo; la preservación y cuidado del medio ambiente y recursos naturales, y disminuir las brechas y la inequidad social; y el objetivo principal del plan que es convertirse en el instrumento fundamental de gestión y promoción del desarrollo del Cantón, el cual establece las pautas, lineamientos y estrategias para alcanzar un desarrollo sostenible del territorio.

En este contexto, en la ejecución de la competencia exclusiva de regulación del uso y control del suelo que por Ley corresponde al GAD Municipal del Cantón San Lorenzo, teniendo como objetivos del ordenamiento territorial, complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones

sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.

Art. 5.- Ámbito de Aplicación de los Planes. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón, rige para la circunscripción territorial únicamente del Cantón; al igual que el Plan de Uso y Gestión de Suelo, este plan norma el suelo urbano y rural del territorio.

Art. 6.- Vigencia de los Planes. - El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Lorenzo, tiene una proyección temporal hasta el año 2032, pudiendo ser reformado cuando así lo considere el Gobierno Municipal, debiendo actualizarlo de manera obligatoria al inicio de cada gestión según lo establecido en el art. 467 del COOTAD, por otro lado, el Plan de Uso y Gestión de Suelo tiene una vigencia de 12 años según la LOOTUGS.

Estos Planes del Cantón San Lorenzo, serán públicos, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo de forma magnética, a través de los medios de difusión del GAD Municipal, así como de forma física en las dependencias municipales encargadas de su ejecución y difusión.

Art. 7.- Definiciones. -

Emergencia.- Evento adverso cuya ocurrencia o inminencia tiene potencial para afectar el funcionamiento de una entidad, territorio o sistema con daño para las personas, las colectividades, la naturaleza, los bienes o los servicios. Se maneja con las capacidades de la propia entidad, territorio o sistema y de acuerdo con el principio de descentralización subsidiaria.

Grado de exposición.- Medida en que la población, las propiedades, los sistemas o sus elementos pueden ser alcanzados por una o más amenazas.

Alerta.- Declaración oficial que hace la SGR para comunicar el Estado de una Amenaza. Los Estados de Alerta son: amarillo, naranja y roja. La declaración de ALERTA NARANJA implica que se declara la situación de emergencia y se activan los COE, los cuales permanecen activados durante los estados de alerta naranja y roja

Amenaza.- Fenómeno, sustancia, actividad humana o condición peligrosa que puede ocasionar la muerte, lesiones u otros impactos a la salud, así como daños materiales, sociales, económicos o ambientales

Capacidad.- La combinación de fortalezas, atributos y recursos disponibles, dentro una sociedad, comunidad u organización, que pueden contribuir a la resiliencia de un territorio o sistema.

Curva de contagio. -Es la gráfica que cruza el número de casos con el tiempo durante el que se extiende la enfermedad, midiendo de este modo la velocidad con la que el virus se está contagiando. Si el número de casos sube de forma muy rápida en poco tiempo, la línea de la gráfica es cada vez más vertical, lo que indica un alto número de contagios en muy poco tiempo.

Epidemia. -_Es una enfermedad que se propaga en un país durante un tiempo determinado y que afecta simultáneamente a un gran número de personas. Llama la atención de las autoridades sanitarias porque se propaga de repente, de forma muy rápida, y afecta a mucha más gente de lo normal comparado con otras enfermedades.

Mitigación. - Actividades y medios empleados para reducir o limitar los efectos negativos de los eventos adversos.

Riesgo. - Es la magnitud estimada de pérdidas posibles calculadas para un determinado escenario, incluyendo los efectos sobre las personas, las actividades institucionales, económicas, sociales, y el ambiente. Los factores de riesgo pueden ser de origen natural o antrópico.

Vulnerabilidad. -_Corresponde a las condiciones, factores y procesos que aumentan la exposición o susceptibilidad de una comunidad o sistema al impacto de las amenazas, y a los factores que dañan su resiliencia.

Virus. -_Es un agente infeccioso microscópico acelular que solo puede multiplicarse dentro de las células de otros organismos.

Preparación para la respuesta. -_Desarrollo de capacidades que hacen los gobiernos, organizaciones de respuesta y recuperación, comunidades y personas para prever y responder ante los eventos adversos.

Prevención. -_Conjunto de acciones cuyo objeto es evitar que sucesos naturales o generados por la actividad humana, causen eventos adversos.

Reducción del riesgo de desastres. - Disminución de la vulnerabilidad en una escala suficiente para prevenir la ocurrencia de eventos adversos o de impactos con capacidad para dañar el funcionamiento de un determinado sistema; así mismo estrategias y acciones orientadas a manejar eficientemente los incidentes y las emergencias, evitando que dichos eventos escalen hacia desastres.

Polígonos de Intervención Territorial. - Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión de suelo, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geomorfológico, ambiental, paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así como de la capacidad de soporte del territorio, o de

grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes, conforme el Art. 41 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tratamientos urbanísticos. - Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socioeconómico.

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

Sistemas públicos de soporte. - Servicios básicos dotados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que mejoran la calidad de vida de la población y permiten definir las áreas de consolidación urbana de acuerdo a su disponibilidad, corresponden a la dotación de agua potable, energía eléctrica, saneamiento y alcantarillado, recolección y disposición de residuos sólidos, entre otros.

Desarrollo urbano. - El desarrollo urbano comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de las ciudades, manteniendo un equilibrio entre lo urbano y el tratamiento sostenible en las zonas rurales. Permitirá responder al cumplimiento del ejercicio del derecho a la ciudad basados en la gestión democrática de la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, mediante la definición de normas urbanísticas nacionales que definen los derechos y obligaciones que tienen los propietarios sobre sus terrenos o construcciones conforme lo pre escrito en los Art. s 31 y 321 de la Constitución de la República del Ecuador y demás normativa nacional vigente.

Art. 8.- Irretroactividad. - La ordenanza que se expide regirá para lo futuro, no tendrá efectos retroactivos, por tanto:

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

- Las aprobaciones de planos o autorizaciones para edificación o para someterse al régimen de propiedad horizontal, obtenidas al amparo de una norma anterior a la ordenanza del PUGS y que se encuentren vigentes no perderán su valor cuando la norma posterior disminuya los parámetros de edificabilidad autorizados.
- Perderá su valor si a la fecha de promulgación de la Ordenanza del PUGS no se ha iniciado la obra en su plazo de vigencia.

Art. 9.- Casos no previstos. - Los casos no previstos en la ordenanza del PUGS, serán resueltos por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de manera general; con este fin, se realizará una inspección conjunta entre, los miembros del Consejo de Planificación, la Procuraduría Síndica Municipal, y el interesado, previo informe técnico elaborado por instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación que fundamente con la normativa y la situación encontrada.

Art. 10.- Ajustes y actualización del Plan. - Se entiende por ajustes del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, los ajustes futuros en su cartografía, en estudios viales parciales, anteproyectos de infraestructuras o en los planes y programas. Todos los planes de ordenamiento municipal deberán ajustarse a los límites de las zonificaciones urbanas previstas en Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón San Lorenzo.

Los ajustes y la actualización podrán ser ejecutados o coordinados por la entidad a cargo de la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, debiendo existir la resolución favorable, dichos ajustes y actualizaciones, por parte del Consejo Cantonal de Planificación y su aprobación por parte del Concejo del GAD Municipal del Cantón San Lorenzo.

Se entenderá por actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, la incorporación en el mismo de la información y determinación que surjan en el futuro o cuando se considere necesario para la consecución de una manera más efectiva los objetivos cantonales establecidos y además la mejor comprensión de su contenido, basada en los informes pertinentes.

El PDOT contendrá las fases:

- PREPARATORIA – INSUMOS TÉCNICOS, NORMATIVOS, REQUERIMIENTOS INSTITUCIONALES
- DIAGNÓSTICO – MODELO TERRITORIAL ACTUAL
- PROPUESTA – MODELO TERRITORIAL DESEADO.

- MODELO DE GESTIÓN – EJECUCIÓN DEL PDOT.

El PUGS contendrá lo siguiente:

- COMPONENTE ESTRUCTURANTE: DIAGNÓSTICO Y PROPUESTA.
- COMPONENTE URBANÍSTICO: DIAGNÓSTICO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 11.- Entidad para la gestión y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo. - Corresponde al GAD Municipal del Cantón San Lorenzo, en el ámbito de sus competencias, funciones y atribuciones, gestionar, impulsar, apoyar, realizar los estudios y ejecutar los planes, programas y proyectos contemplados en el PDOT Cantonal además de la regulación y ocupación de suelo cantonal mediante PUGS.

Los programas y proyectos de desarrollo, de ordenamiento territorial y de gestión, que son de competencia Cantonal, se constituyen en prioritarios para el GAD Municipal del Cantón San Lorenzo.

Los planes, programas y proyectos correspondientes a otros niveles de gobierno se gestionarán de acuerdo a los mecanismos establecidos en la Constitución, y las modalidades de gestión previstas en el COOTAD.

Art. 12.- Seguimiento y Evaluación. - Para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran, el GAD Municipal del Cantón San Lorenzo, realizará un monitoreo periódico de las metas propuestas en el PDOT Cantonal y evaluará su cumplimiento, la consecución de las metas propuestas en el PDOT Cantonal, se reportará de acuerdo a lo dispuesto en los Art. s 50 y 51 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas.

La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional del GADM del cantón San Lorenzo, y/o quien hiciera sus veces, coordinará los mecanismos de seguimiento y evaluación del PDOT y PUGS, con las Secretarías Sectoriales, de ser el caso.

Art. 13.- Del control de la ejecución. - El control de la ejecución del PDOT y PUGS del Cantón San Lorenzo, corresponde al Ejecutivo Cantonal, al Consejo de Planificación Cantonal y a las instancias de participación ciudadana, establecidas en la Ordenanza del Sistema de Participación Cantonal expedida por el GAD Municipal del Cantón San Lorenzo.

El PUGS debe estar ligado al control de todos los actores ciudadanos e institucionales públicos y privados, los cuales deben participar activamente en todas las etapas de formulación, implementación, seguimiento y monitoreo.

Art. 14.- Aprobación Presupuestaria. - De conformidad con lo previsto en la ley, el GAD Municipal del Cantón San Lorenzo, tiene la obligación de verificar que el presupuesto operativo anual guarde coherencia y esté enmarcado con los objetivos y metas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón San Lorenzo.

CAPÍTULO II

VINCULACIÓN DE LOS PLANES DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL CON LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 15.- Directrices vinculantes para la Planificación Territorial Descentralizada en la formulación del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - En los procesos de planificación para el uso y gestión del suelo, el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal deberá observar de manera obligatoria las siguientes directrices como instrumentos para el ordenamiento territorial:

- a) Las disposiciones que establece la Constitución de la República del Ecuador y el marco legal vigente relacionado;
- b) Instrumentos generados en el marco de los compromisos internacionales (Objetivos de Desarrollo Sostenible, Acuerdo de París, Contribuciones Nacionalmente Determinadas, Comunicaciones Nacionales de Cambio Climático, Hábitat III);
- c) El Plan Nacional de Desarrollo y su Estrategia Territorial Nacional, así como las políticas, directrices, lineamientos y metas definidos por otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda.
- d) Los instrumentos de planificación para la gestión del riesgo de desastres como el Plan Nacional para la Reducción del Riesgos de Desastres, el Plan Nacional de Respuesta y la Estrategia Nacional de Recuperación y Reconstrucción; y las resoluciones emitidas por el COE Nacional en el marco de la emergencia de la Pandemia COVID19
- e) Las resoluciones, normativas o acuerdos expedidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, el Consejo Nacional de Competencias, Consejo de Gobierno del Régimen Especial de Galápagos, Comité Interinstitucional del Mar y Consejo de Planificación de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica, según corresponda; entre otros.
- f) La articulación obligatoria entre niveles de gobierno respecto a los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial provinciales, cantonales y parroquiales rurales inscritos y circunvecinos;
- g) La articulación obligatoria con la política pública sectorial emitida por los entes rectores del gobierno central que inciden en la gestión integral del territorio identificado en el PDOT;
- h) Las políticas públicas de protección de derechos definidas en las Agendas Nacionales de Igualdad y los Consejos Cantonales de Protección de Derechos;

- i) El ejercicio del derecho de participación ciudadana, a través de las instancias y mecanismos determinados en la Constitución y las leyes vigentes; y,
- j) La adopción del enfoque de amenazas, riesgos naturales y cambio climático, en el PDOT y PUGS.

Art. 16.- Articulación con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo mantendrán siempre una relación directa con los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial a nivel cantonal y apoyarán las definiciones establecidas a nivel provincial y parroquial, en cuya formulación deberán sujetarse a los lineamientos de los entes rectores como: Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Ministerio del Ambiente, Ministerio de Agricultura y Ganadería, entre otros.

En cuanto a la articulación de los dos instrumentos de planificación, en el componente estructurante se redefinirán los mapas temáticos, los sistemas públicos de soporte, áreas y actividades de interés del suelo, la clasificación y subclasificación del suelo urbano y rural contenida en Modelo Territorial Deseado del PDOT, (aprobado, vigente, 2015, nuevo), con una escala máxima de 1:50.000.

En el componente urbanístico se determinará el uso y edificabilidad del suelo de acuerdo con su clasificación y subclasificación, con una escala máxima de 1:5.000.

Se deberá complementar la visión de desarrollo mediante instrumentos de gestión que se articulen plenamente al PDOT y sobre todo profundicen su alcance respecto al uso y gestión del suelo urbano – rural y con relación a la planificación urbanística prevista para los núcleos urbanos a normar y determinantes a largo plazo que identifican y regulan los elementos que definen el territorio.

CAPÍTULO III

RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO Y TRATAMIENTOS DEL SUELO

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

Art. 18.- Clasificación del Suelo. - Para los fines del ordenamiento territorial, conforme lo dispone la LOOTUGS, y su reglamento el suelo se clasifica en suelo urbano y suelo rural.

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

Asignación de tratamientos urbanísticos para los Polígonos de Intervención Territorial. - Cada PIT deberá contemplar un tratamiento urbanístico específico de acuerdo a lo descrito en el Art. 4, literales 15 y 16 y, el Art. 42 de la LOOTUGS de la siguiente manera:

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

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

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. - Para zonas que posean un alto valor histórico, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Sosténimiento. - Para áreas con alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación, y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.

c) Renovación. - Áreas de suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesiten ser reemplazados por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

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

Podrá ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Mejoramiento Integral. - Para aquellas áreas que se caractericen por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar su infraestructura vial, sus sistemas públicos de soporte, equipamientos y espacios públicos; y para la mitigación de riesgos. También serán susceptibles de recibir este tratamiento las zonas producto del desarrollo informal que tengan capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico – espacial, regularizaciones prediales o urbanización.

b) Consolidación. - Para aquellas áreas urbanas que tengan déficit de espacio público, de infraestructuras y de equipamiento público que requieran ser mejoradas, de acuerdo con su potencia de consolidación (capacidad de acogida de edificaciones) y redensificación.

c) Desarrollo. - Para aquellas zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructuras, sistemas públicos de soporte y equipamiento necesario.

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

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

Suelo rural para aprovechamiento extractivo. - Es el destinado para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.

En el suelo urbano y rural de protección y de extracción. - Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

a) Conservación. - Para aquellas zonas urbanas o rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.

b) Recuperación. - Para aquellas áreas urbanas o en su momento áreas rurales de aprovechamiento extractivo o de producción que han sufrido proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental.

Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID19 a través de los instrumentos técnicos que se generen para el aprovechamiento de recursos y con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

Los suelos rurales son destinados principalmente actividades agro productivas, extractivas, o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos; y se clasifican en:

•**Suelos rurales de producción.** - Es el destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente, consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.

Podrán ser objeto de los siguientes tratamientos:

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

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

c) De promoción productiva. - Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo,

privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.

Estas definiciones serán aplicadas en el marco de la emergencia COVID19 a través de los instrumentos técnicos y resoluciones que se generen para el abastecimiento de los productos y transporte pesado, a través de los corredores logísticos con las medidas de bioseguridad según las alertas establecidas por el COE cantonal e informadas por el COE Nacional.

•**Suelo rural de expansión urbana.** - Es el que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se definan legalmente.

Se le aplicará el siguiente tratamiento:

a) Desarrollo. - Áreas que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

En el marco de sus competencias, el GAD municipal podrá generar nuevos tratamientos, siempre y cuando su descripción y asignación esté plenamente justificada en el informe de factibilidad que deberá presentar la dependencia municipal o metropolitana responsable de la planificación que deberá presentar al ente rector, conforme establece la Ley de Tierras y Pueblos Ancestrales, el Reglamento, el anexo No.1 y el Acuerdo Ministerial que será posteriormente aprobado por el Concejo Municipal o Metropolitano dentro de la expedición de la ordenanza de la aprobación de los PUGS. En ningún caso, el tratamiento aplicable al suelo asignado deberá contraponerse a la vocación y capacidad de dotación de los sistemas públicos de soporte.

Art. 19.- Derechos de los propietarios del suelo urbano. - La clasificación del suelo como urbano otorga a los propietarios los siguientes derechos:

- a) Al beneficio urbanístico que el planeamiento conceda a los predios según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- c) A la edificación, que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo a la autorización otorgada.

Art. 20.- Deberes de los propietarios del suelo urbano. - La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

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

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

- a) A habilitar el suelo respetando el ordenamiento jurídico que guarden relación con los usos establecidos, esto es, de producción, de aprovechamiento extractivo, de expansión urbana, o de protección y los permitidos definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo y otros instrumentos de planificación.
- b) A implantar usos relacionados o complementarios con la explotación agropecuaria, siempre que los mismos sean compatibles con el uso del suelo determinado en el Plan de Uso y gestión del suelo.

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

- a) Requerir los permisos y autorizaciones correspondientes de acuerdo a la categorización y subclasificación del suelo rural conforme lo establece el PUGS.
- b) Destinar el predio a usos compatibles con lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial, esto es, con fines agropecuarios, forestales, turísticos, recreacionales, y en general a los vinculados al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y de protección.
- c) Mantener las edificaciones existentes e inventariadas en el catastro rural y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Sujetarse a las normas de prevención, protección, mitigación y remediación ambiental; y a las de protección del patrimonio arquitectónico, arqueológico, edilicio y paisajístico.
- e) No edificar en zonas de riesgo natural o antrópico.

Art. 23.- Intervención de profesionales, gremios. - Cuando de conformidad con el ordenamiento jurídico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se requiera la intervención de un profesional, gremios, para la obtención, modificación o rectificación de un documento que acredite la habilitación del suelo para el uso u ocupación, este deberá ser una persona titulada de conformidad con el régimen general y deberá hacer constar el registro profesional municipal del título correspondiente en los documentos y peticiones ingresadas a la Municipalidad.

Los profesionales técnicos competentes, y participantes de los procesos, serán responsables solidarios del cumplimiento de las regulaciones y normas técnicas vigentes tanto nacionales como locales y de la veracidad de los datos e información consignados en los planos e instrumentos presentados ante la Municipalidad, con su firma y rúbrica, con su reconocimiento legal ante Notario Público, así como de la ejecución de las obras de acuerdo a la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) vigentes.

Art. 24.- Protección de la propiedad y no pago de indemnización por ordenación urbana.

1. Los instrumentos de planificación, instrumentos técnicos, instrumentos administrativos, así como las ordenanzas, no afectan ni modifican la titularidad del derecho de dominio; especifican el alcance de las facultades y derechos de propiedad del propietario y la forma en que han de ejercerse.

2. La ordenación y la determinación de usos mediante dichos instrumentos no confiere a los titulares de los bienes derechos de indemnización, tratándose de un supuesto de regulación del ejercicio del derecho de dominio y no un supuesto de expropiación.

Art. 25.- Distribución de cargas y beneficios. - Los beneficios generados por el planeamiento territorial y por la definición de nuevos instrumentos de planificación y gestión del suelo que permitan el acceso y aprovechamiento de sus potencialidades de manera sostenible y sustentable deberá mantener un equilibrio de distribución con las cargas impuestas, estas cargas se pagarán en dinero o en especie como suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. La distribución de cargas y beneficios estará definida mediante ordenanza.

Art. 26.- Naturaleza jurídica de los planes. - Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean deberes tanto para la administración municipal como para los administrados, propietarios o habitantes de la circunscripción territorial.

Art. 27.- Planeamiento Territorial.- Es el proceso mediante el cual el Gobierno Autónomo Descentralizado elabora una estrategia para organizar al territorio mediante la distribución espacial de la población, las actividades económicas, el uso y aprovechamiento del suelo la ocupación, edificabilidad; la planificación del sistema vial, del espacio público, las dotaciones de infraestructura, equipamientos y servicios, tendientes a lograr un desarrollo armónico, eficiente, humano y ecológicamente sustentable en la circunscripción territorial.

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

2. La planificación en la circunscripción territorial se estructurará y articulará con los planes territoriales promovidos por el Gobierno central y otros niveles de Gobierno, a través de las categorías de ordenamiento territorial definidas en los PDOT, en las respectivas escalas 1:5000 y 1:1000 para las zonificaciones urbanas.

3. La planificación territorial será aprobada por el Concejo Municipal y se ejecutará a través de los instrumentos de gestión debidamente formalizados para su legal aplicación, por la instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación y los órganos previstos en el correspondiente orgánico funcional de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y/o metropolitanos.

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

CAPÍTULO IV

PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y APROBACIÓN DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 28.- De la participación ciudadana. - Los habitantes del territorio del Cantón San Lorenzo perteneciente al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal a través de la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación, previo al inicio de formulación del PUGS, deberá listar y mapear los sectores que intervienen dentro del cantón con sus correspondientes actores sociales. Los criterios que se considerarán dentro de este mapeo serán de agrupación por temática de injerencia de los actores, su área de influencia específica, e influencia estratégica en el cantón, organizada y conformada a través de los Consejos Barriales, Consejos Parroquiales.

Durante el proceso de formulación y ajuste del PUGS, los actores serán organizados para su respectiva participación en talleres y espacios adicionales, que servirán para recoger todas sus inquietudes y aportes durante todo el proceso, considerando la fase de distanciamiento que se encuentra atravesando el país, o acorde a las disposiciones que se emanen del órgano correspondiente municipal con el objeto de prevalecer la salud de las personas, o pudiendo utilizarse de forma organizada los procesos telemáticos o tecnológicos o su respectiva publicación en la página web o medios electrónicos, redes sociales disponibles.

Toda la participación social que se realice deberá contemplar: registro de asistentes, acta de acuerdos/desacuerdos, material fotográfico de respaldo. Estos documentos formarán parte de los anexos al expediente de formulación o actualización del PUGS que será presentado oportunamente al Consejo Cantonal de Planificación. Todo esto en consideración a la situación del proceso de semaforización, pudiendo en todo caso organizar acorde a la realidad territorial.

Se deberá tomar en consideración los aportes que realicen cada uno de los actores. En el caso, que no se consideren aportes específicos de los actores, su exclusión deberá justificarse técnica y legalmente dentro del informe de factibilidad que remita la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación al Consejo Cantonal de Planificación Municipal o Metropolitano.

Art. 29.- De la conformación del Consejo Cantonal de Planificación. - Conforme a lo dispuesto en el Art. 28 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los miembros del Consejo Cantonal de Planificación serán designados por su autoridad competente o a la ordenanza respectiva.

Art. 30.- Participación del Consejo Cantonal de Planificación.- La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la Planificación Territorial y que liderará el proceso de formulación y/o actualización del PUGS, deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación la metodología de trabajo que se aplicará para la formulación o actualización del PUGS, en la que se deberá incluir el cronograma de trabajo de cada etapa y las fechas previstas para la participación del Consejo, que será en todas las fases.

Art. 31.- Procedimiento de aprobación del Consejo Cantonal de Planificación. - La Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la Planificación Territorial deberá presentar al Consejo Cantonal de Planificación el PUGS con su respectivo expediente de formulación y un informe de factibilidad técnica y jurídica que garantice que se hayan contemplado los procesos de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del mismo.

El Consejo Cantonal de Planificación deberá discutir al menos en una oportunidad en pleno los contenidos del expediente de formulación y/o actualización del PUGS, y dejar por sentada un acta con los resultados generados de dicha reunión. Las reuniones podrán ser concurrentes con las de discusión de los contenidos del respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Si existieren observaciones y ajustes a realizar a los contenidos del PUGS discutido, la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana de Planificación deberá actualizar el expediente del PUGS, hasta que se encuentre a satisfacción del Consejo Cantonal de Planificación, de igual manera se actualizará el informe de factibilidad técnica y jurídica.

Art. 32.- Resolución del Consejo Cantonal de Planificación. El Consejo Cantonal de Planificación emitirá una resolución favorable, toda vez se hayan consensuado y ajustado los contenidos del expediente de formulación del PUGS, además tomará como base el informe de factibilidad técnica actualizado y emitido por la Instancia Técnica Municipal o Metropolitana encargada de la planificación territorial que recomiende la aprobación del correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 33.- De la aprobación del Plan de Uso y Gestión del Suelo por parte del Concejo Municipal o Metropolitano. - Para la aprobación del PUGS por parte del Concejo Municipal, se deberá sujetar al procedimiento dispuesto en la normativa local vigente y además disponer de la siguiente documentación:

a) Expediente completo de formulación y/o actualización del PUGS validado por el Consejo Cantonal de Planificación, este deberá incluir las documentaciones referentes a

las observaciones de los GAD parroquiales a cuya circunscripción territorial afecte el plan, las parroquias que conforman la misma y los análisis y contestaciones dadas a las observaciones de la ciudadanía.

b) Acta/s de reuniones efectuadas por el Consejo Cantonal de Planificación

c) Resolución favorable expedida por el Consejo Cantonal de Planificación para la expedición del correspondiente PUGS.

Una vez discutidos los contenidos del PUGS, el Concejo Municipal deberá aprobar en una sola ordenanza el respectivo Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo.

CAPÍTULO V

ESTRUCTURA Y CONTENIDOS MÍNIMOS DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO Y LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO TERRITORIAL

Art. 34.- El Plan de Uso y Gestión del suelo es el instrumento de planificación territorial y gestión que forman parte del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), permite articular la norma urbanística con el PDOT con contenidos estandarizados y criterios generales, y a través de ellos el GAD municipal puede regular y gestionar el uso, la ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y el modelo territorial deseado del cantón, garantizando la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, en el ejercicio pleno de la ciudadanía.

Tiene por objeto la ordenación del territorio del cantón para lograr un desarrollo armónico, sustentable, sostenible a través de una mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades de sus habitantes en el medio físico, regularizando su impacto, ambiental y social, con la finalidad de mejorar la calidad de vida.

Este instrumento será elaborado por el Consejo Cantonal de Planificación convocado por alcalde, quien apoyará en la elaboración técnica, mediante un informe detallado y un plano resultado con la zonificación y normativa respectiva (polígonos definidos de uso y actuación urbanística), previo a su aprobación por parte del Concejo Municipal.

Art. 35.- Vigencia y Revisión. - Los Planes de Uso y gestión del suelo, con la implementación de planes urbanísticos complementarios, planes parciales, planes maestros sectoriales y otros instrumentos de planeamiento, deberán ser aprobados dentro de las etapas de incorporación previstas para el uso, cumpliendo con las formalidades determinadas en la LOOTUGS.

En los periodos de actualización del PUGS se deberá respetar su componente estructurante, la coherencia con el PDOT, el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia

Territorial Nacional, los planes de los demás niveles de gobierno vigentes y los Planes Territoriales Diferenciados (Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Régimen Especial de Galápagos, Plan Integral para la Amazonia, Plan Binacional de Integración Fronterizo Ecuador - Colombia) que tienen incidencia dentro de su jurisdicción.

En caso de ser necesaria la modificación al componente estructurante, se deberá justificar técnicamente mediante una evaluación, en coherencia al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial - PDOT y su actualización, mediante procedimientos participativos y técnicos establecidos en la presente norma, en las siguientes circunstancias:

- a) Cuando un Proyecto Nacional de carácter estratégico se implante en la jurisdicción de un GAD y deba adecuarse su PDOT a los lineamientos derivados de la respectiva planificación especial.
- b) Por fuerza mayor, como la ocurrencia de un desastre.

Art. 36.- Finalidad del Plan de Uso y Gestión del Suelo.- Los Planes de Uso y Gestión del Suelo tienen como objetivos, determinar la estructura urbano-rural del cantón; establecer los modelos de gestión del suelo y financiación para su desarrollo en función de lo establecido en el PDOT y fortalecer sus vínculos e interdependencias; planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural, especialmente del suelo rural de expansión urbana, que promueva el uso y aprovechamiento responsable de las vocaciones del suelo; generar suelo para vivienda especialmente de interés social y los sistemas públicos de soporte; hacer cumplir el régimen de derechos y deberes de la propiedad y el reparto equitativo de cargas y beneficios en el desarrollo urbano; establecer los instrumentos de planeamiento urbanístico; normar las decisiones sobre el uso y la ocupación del suelo, así como la prevención de nuevos riesgos, la reducción de los existentes y la gestión del riesgo residual.

Además, tienen como objetivo definir la clasificación del suelo dentro de la estructura urbano y rural determinada en el PDOT; establecer las interdependencias, considerando los derechos de las personas a un hábitat seguro y saludable enmarcados en los principios de desarrollo y ordenamiento territorial de equidad y justicia social, de participación democrática, redistribución justa de las cargas y beneficios, de corresponsabilidad, respeto a las diferentes culturas, derecho a la ciudad, derecho a la naturaleza, función social y ambiental de la propiedad, garantía de la soberanía alimentaria, la productividad, la sustentabilidad, la gobernanza y la ciudadanía, la gestión del riesgo de desastres y adaptación al cambio climático, para que la planificación sea eficiente, racional y equilibrada del territorio y su recurso suelo.

Art. 37.- Contenidos mínimos de los Planes de Uso y Gestión del suelo – El PUGS deberán formularse de acuerdo con la siguiente estructura:

- a) Componente Estructurante (PDOT)
- b) Componente Urbanístico
- c) Planes Parciales.

CAPÍTULO VI

CONSTRUCCIÓN DEL COMPONENTE ESTRUCTURANTE

Art. 38.- Diagnóstico. - Tomando como base el diagnóstico estratégico del PDOT cantonal, el diagnóstico del PUGS, profundizara el análisis e interpretación de información conforme las escalas definidas en esta norma. Este análisis constituye una herramienta que facilitará la comprensión de la estructura cantonal urbano - rural, a partir de un análisis de los asentamientos humanos, sus sistemas públicos de soporte, estructura biofísica, riesgos, y caracterización socioeconómica.

Art. 39.- Enfoques del componente estructurante. - Deberá contemplar dos enfoques: el enfoque cantonal integral urbano-rural; y el enfoque de los asentamientos humanos.

Art. 40.- Enfoque cantonal (urbano-rural). - Además de tomar como base el diagnóstico estratégico del PDOT, y las condiciones situacionales de la emergencia, se deberá contar con la información a una escala máximo a 1:50.000.

Tabla.1 Enfoque cantonal (urbano – rural)

Información	Institución Responsable
División política- administrativa	Secretaría Técnica del Comité Nacional de Límites Internos CONALI
Asentamientos humanos	GAD municipal o metropolitano IGM (Cartografía base)
Asentamientos humanos de hecho	GAD municipal o metropolitano IGM (Cartografía base)
Red Vial	MTOP (vías nacionales) GAD Provincial (vías interprovinciales) GAD municipal o metropolitano (Vías Urbanas) IGM (Cartografía base)
Amenazas y riesgos de origen natural – antrópico	GAD Provincial GAD municipal o metropolitano

	Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias
Sistema Nacional de Áreas Protegidas	Ministerio del Ambiente GAD Provincial GAD municipal o metropolitano
Uso del suelo	Ministerio de Agricultura y Ganadería GAD municipal o metropolitano
Capacidad de uso del suelo (Clases agrológicas – uso potencial)	Ministerio de Agricultura y Ganadería
Sistema Hidrográfico	Ministerio del Ambiente
Equipamiento Social y de Seguridad	Ministerio de Salud Pública Ministerio de Educación Ministerio de Inclusión Económica y Social Ministerio de Gobierno Ministerio de Deporte Instituto Nacional de Patrimonio Cultural GAD municipal
Infraestructura Productiva	Ministerio de Agricultura y Ganadería,
Población y Vivienda	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
Territorio de las Comunidades, Pueblos y Nacionalidades	Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos y Municipales

Art. 41.- Enfoque de los Asentamientos Humanos. - Para el enfoque de los asentamientos humanos, al menos se deberá contar con la información de partida, a una escala que debe ser máximo de 1:5000, con excepción de la información de riesgos naturales, antrópicos y Sistema Nacional de Áreas Protegidas.

Tabla.2 Enfoque de los asentamientos humanos

Información	Institución Responsable
Catastro Urbano y Rural	GAD municipal o metropolitano
Límites urbanos/trama urbana	GAD municipal o metropolitano
Red Vial	GAD municipal o metropolitano
Gestión de Riesgos	GAD municipal o metropolitano
Uso del suelo	GAD municipal o metropolitano
Sistemas públicos de soporte: cobertura de servicios básicos (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado, disposición de residuos sólidos)	GAD municipal o metropolitano

Equipamiento Social (salud, seguridad, educación, áreas verdes, parques y plazas)	GAD municipal o metropolitano Ministerio de Salud Pública Ministerio de Educación SENESCYT Ministerio de Gobierno y otros
Patrimonio Arquitectónico y Cultural	Ministerio de Cultura y Patrimonio GAD municipal o metropolitano
Población y Vivienda	Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

Art. 42.- Contenidos mínimos del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo. - Corresponden a los siguientes:

- a) Propuesta de ajuste de límites urbanos de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales;
- b) Clasificación del suelo
- c) Subclasificación del suelo ajustada, tomando como insumo la subclasificación previamente establecida en el PDOT;
- d) Localización y descripción de la capacidad de los sistemas públicos de soporte;
- e) Localización y descripción de las áreas de conservación ambientales, paisajísticas, patrimoniales, riesgos naturales-antrópicos, extractivas y productivas;
- f) Distribución general de las actividades de los Asentamientos Humanos: Productivas, Extractivas, de Conservación y de Servicios;
- g) Parámetros generales para la formulación de Planes Parciales en suelos rurales de expansión urbana o desarrollo de suelo urbano;
- h) Trama urbana y cartografía temática que contenga la clasificación y subclasificación del suelo de acuerdo con los enfoques planteados; y,
- i) Delimitación de playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, ajustándose dentro de la clasificación y subclasificación del suelo planteada.

Art. 43.- Clasificación del suelo y definición de los límites urbanos. - El componente estructurante deberá definir y ajustar con el detalle previsto para el enfoque cantonal

integral y para el de asentamientos humanos, la clasificación y subclasificación del suelo que figura en el Modelo Territorial Deseado (MTD) de los PDOT, para lo cual se definirán los límites urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales existentes. Si existe algún otro asentamiento humano significativo para el GADM, podrá entrar en el análisis pertinente para la definición de los límites urbanos.

La clasificación del suelo será independiente a la división político administrativa del cantón.

CAPÍTULO VII

ÁREA URBANA

Art. 44.- Criterios para la definición de límites urbanos de cabeceras cantonales y parroquiales. - Para definir los límites urbanos se deberán considerar los siguientes criterios:

- a) Proyección poblacional de los asentamientos humanos hasta dentro de 12 años desde la elaboración del PUGS;
- b) Densidad poblacional, o cantidad de personas que viven en una unidad de área (hectáreas o kilómetros cuadrados), en las zonas concentradas de población;
- c) Consolidación de la ocupación de los predios (análisis del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja real de los predios, área construida por predio), infraestructura existente (pública y/o privada), sistemas viales, espacios públicos, equipamiento y áreas verdes;
- d) Sistemas públicos de soporte que garanticen la dotación de servicios total o parcial en el sector;
- e) Suelo urbano existente (consolidado) o suelo vacante existente para consolidar dentro de las áreas urbanas;
- f) Suelo rural de expansión urbana existente, para proveer en un futuro la dotación paulatina de sistemas públicos de soporte;
- g) Zonificación de riesgos naturales o antrópicos, de protección o productivos, considerando áreas sensibles y regulaciones definidos por los rectores del ramo (Capacidad de uso de las tierras / vocación / uso potencial);

- h) Estructura predial, nivel de fraccionamiento predial, uniformidad, y extensión limitada de los linderos de los predios existentes, donde la producción agrícola sea impracticable;
- i) Topografía y sistemas hídricos;
- j) Actividades económicas predominantes en los asentamientos humanos, es decir, su vinculación o nivel de relacionamiento con actividades rurales;
- k) Amanzanamiento, estructura vial regular;
- l) Áreas industriales;
- m) Presencia de actividades que afecten la calidad de vida de la población; y,
- n) Lineamientos de los planes territoriales diferenciados.

En ningún caso el área urbana podrá ser mayor a la capacidad actual o prevista de Provisión de los sistemas públicos de soporte (agua potable, energía eléctrica e infraestructura vial).

Art. 45.- Subclasificación del Suelo. - Definidos los límites urbanos con la Correspondiente clasificación del suelo, el componente estructurante deberá subclasificar el suelo de la jurisdicción pertinente.

Al igual que la clasificación, la subclasificación del suelo en el cantón deberá ser independiente de la división político administrativa cantonal y parroquial urbana y rural vigente.

La subclasificación del suelo deberá adoptar las categorías señaladas en las normas legales previstas en la LOOTUGS en observancia a lo previsto en su reglamento de aplicación.

Art. 46.- Enfoques de la subclasificación del suelo. - Se deberá realizar bajo dos enfoques: a) la subclasificación del suelo rural a partir de la información de partida requerida en el enfoque cantonal integral, y b) la subclasificación del suelo urbano a partir de la información de partida requerida para el enfoque de los asentamientos humanos, en ambos casos debe prevalecer la prevención del riesgo de desastres.

Art. 47.-Determinación de la subclasificación del suelo. - Se deberá definir cada una de las áreas correspondientes a la subclasificación del suelo pertinente, para lo cual se tomará como insumo la clasificación y subclasificación del suelo definidas preliminarmente en el Modelo Territorial Deseado del PDOT, mismas que se revisarán y ajustarán mediante la información detallada para los enfoques cantonal integral y urbano de los asentamientos humanos.

Se deberán considerar los lineamientos que expidan los rectores de ambiente, del agro, agua y riesgos para definir las subclasificaciones del suelo correspondientes.

Art. 48.- Suelo Rural de expansión urbana. - El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante al suelo urbano definido a nivel municipal o metropolitano, salvo excepciones plenamente justificadas en un Plan Parcial específico y autorizadas por el ente rector agrario.

Para que un suelo rural calificado como de expansión urbana pueda anexarse como suelo urbano deberá formularse obligatoriamente un Plan Parcial, mismo que deberá estar definido dentro del Plan de Uso y Gestión de Suelo de acuerdo a los lineamientos previstos para los Planes Parciales.

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

Art. 49.- Criterios para la clasificación del suelo rural de expansión urbana. - Para definir la ubicación de la superficie del suelo rural de expansión urbana se deberán tomar en cuenta los siguientes criterios:

- a) Las proyecciones de crecimiento poblacional dentro de los 12 años venideros y la capacidad de las áreas urbanas existentes para absorber dicho crecimiento;
- b) La justificación de que el suelo urbano existente es insuficiente para acoger más urbanización debido a factores de consolidación, riesgos, conservación, entre otros:
 - b.1. Que el suelo urbano no utilizado no permita acoger el crecimiento poblacional proyectado.
 - b.2. La presencia de hacinamiento en las zonas consolidadas.

- b.3. Presencia de zonas industriales de alto impacto que obliguen a no consolidar las zonas aledañas.
 - b.4. Una estructura predial deficiente que no permita una consolidación de áreas urbanas con buenas condiciones de habitabilidad.
- c) La viabilidad de dotar de servicios básicos, equipamientos, y sistemas de transporte y movilidad a los nuevos desarrollos en los plazos o mediante los procesos previstos en el PDOT;
- d) El impacto que los nuevos desarrollos puedan causar a áreas protegidas o ambientalmente sensibles, a sistemas hídricos, áreas productivas, actividades extractivas, actividades industriales de mediano o alto impacto, equipamientos e infraestructura de procesamiento de desechos, generación de energía, grandes equipamientos de transporte y comercialización de escala regional, y otros que puedan causar afectaciones a la salud y calidad de vida de la población;
- e) La presencia de zonas de riesgo mitigable y no mitigable.
- f) La topografía y sistemas hidrológicos.
- g) La capacidad de los nuevos desarrollos para integrarse de manera adecuada al suelo urbano existente, a sus sistemas de transporte, vialidad y movilidad, equipamientos, y sistemas de servicios básicos domiciliarios.
- h) El suelo rural de expansión urbana deberá definirse en aquella zona que tenga mayor posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Art. 50.- Definido el suelo rural de expansión urbana, al menos se deberán contemplar superficies de suelo para:

- a) Los nuevos asentamientos humanos y de actividades productivas cuya implantación se prevea en la planificación.
- b) El establecimiento de las áreas para los sistemas públicos de soporte necesarios para el desarrollo de las previsiones poblacionales referidas en el Art. anterior.

CAPÍTULO VIII

CONTENIDOS DEL COMPONENTE URBANÍSTICO DE LOS PLANES DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 51.- Del componente urbanístico. - Formulará las regulaciones respecto al uso y edificabilidad del suelo en función a la clasificación y subclasificación del suelo efectuada en el componente estructurante; complementariamente integrará los diferentes instrumentos de gestión del suelo que permitirá implementar adecuadamente el PUGS de acuerdo a los objetivos estratégicos anclados al Modelo Territorial Deseado (MTD) del PDOT.

Art. 52.- Contenidos mínimos del componente urbanístico. - El componente urbanístico del Plan de Uso y Gestión del Suelo deberá contener al menos las siguientes determinaciones:

- a) Definición de Polígonos de Intervención Territorial – PIT;
- b) Asignación de tratamientos urbanísticos para los PIT;
- c) Usos y ocupación del suelo en los PIT;
- d) Parámetros de ocupación del suelo para los PIT;
- e) Estándares urbanísticos específicos previstos para la planeación y actuación urbanística del caso;
- f) Cartografía correspondiente a los PIT generados, debidamente codificados de acuerdo con los tratamientos, usos y parámetros de ocupación del suelo definidos;
- g) Identificación y cuantificación del suelo destinado a equipamientos, infraestructura, y espacios públicos, en función de las demandas existentes;
- h) Determinación de sistemas viales y complementarios;
- i) Determinación de sistemas de áreas verdes y espacio público acorde al equipamiento y sistemas de movilidad previstos;
- j) Identificación de sectores para generación de vivienda de interés social en función de la demanda existente;
- k) Identificación de los asentamientos humanos de hecho sujetos a declaratorias de regularización prioritaria y zonas especiales de interés social;
- l) Identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo (si aplica);

Art. 53.- Definición de Polígonos de Intervención Territorial - PIT. - Estos polígonos deberá formarse a partir de las subclasificaciones del suelo que constan en el PDOT y que han sido ajustadas en el componente estructurante del PUGS. La delimitación se realizará a partir de la información de partida disponible por el GADM y responderá a la homogeneidad en las características de ocupación como: áreas útiles construidas, áreas

no urbanizables, predios vacantes, predios no vacantes, acceso a sistemas públicos de soporte, protección patrimonial, ambiental y de riesgos, y necesidad de aplicación de instrumentos de gestión del suelo.

Corresponden a suelo urbano o rural pertenecientes a una subclasificación del suelo específica definidas a partir de sus características homogéneas y que se podrán analizar de entre los siguientes criterios:

- Geomorfológico
- Edificabilidad
- Déficit cualitativo de vivienda.
- Estado y edad de edificaciones.
- Identificación de patrimonio material (arquitectónico, arqueológico)
- Social (económica/cultural)
- Economía familiar (fuentes de ingreso, capacidad de ahorro)
- Organizaciones sociales.
- Grupos vulnerables de atención prioritaria.
- Composición étnica y de género.
- Manifestaciones culturales y recreativas.
- Lugares significantes, patrimonio inmaterial.
- Grupos vulnerables de atención prioritaria.
- Económico-productivo
- Identificación, cuantificación y caracterización de sectores y actividades económico-productivas.
- Usos de suelo/vocación productiva.
- Mercado de suelo e inmobiliario.
- Paisajística-ambiental
- Fuentes de contaminación ambiental y paisajística.
- Imagen urbana.
- Capacidad de soporte del territorio o de grandes obras de infraestructura con alto impacto.
- Riesgos naturales y antrópicos
- Zona de riesgos mitigables y no mitigables.

Art. 54.- La escala de definición de los PIT corresponderá hasta 1: 5.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo urbano y hasta 1:50.000 para los pertenecientes a la clasificación del suelo rural.

Los PIT se codificarán en función a la clasificación y subclasificación del suelo definida y un valor numérico incremental, dando como resultado un código único para cada PIT.

Art. 55.- Del aprovechamiento urbanístico. - De acuerdo al tratamiento urbanístico establecido para cada PIT, se deberán definir los usos y ocupaciones del suelo que normarán las actividades que se desarrollarán sobre cada polígono de intervención.

Art. 56.- De los usos del suelo. - Cada PIT deberá detallar un único uso general y deberá definir como usos específicos al menos: un uso principal y un uso complementario, de acuerdo a las definiciones establecidas en el Art. 22 y 23 de la LOOTUGS. Los usos restringidos y prohibidos serán definidos en función de cada una de las características de cada PIT.

Art. 57.- De la compatibilidad de usos de suelo. - Cada PIT deberá establecer las compatibilidades e incompatibilidades en el uso del suelo previstas para cada uno, y con ello la relación entre los usos: principal, complementario, restringido y prohibido.

Art. 58.- De la ocupación del suelo. - Cada PIT deberá detallar el nivel de aprovechamiento constructivo que se deberá implementar en función de la subclasificación del suelo y los usos asignados. Esta ocupación se traducirá con la definición de los siguientes parámetros para cada PIT:

- a) Forma de ocupación o retiros previstos (o no) para la habilitación de edificaciones;
- b) Predio mínimo o extensión mínima para la subdivisión predial;
- c) Frente mínimo previsto para la subdivisión predial;
- d) Coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS), relación porcentual entre el/las áreas/s edificada/s computable/s en planta baja respecto al área total del predio;
- e) Coeficiente de ocupación del suelo total (COST), relación porcentual entre el/las área/s total/es edificada/s computable/s respecto al área total del predio;
- f) Edificabilidad básica, capacidad de aprovechamiento constructivo libre de contraprestación para el propietario del predio, siempre será menor a la edificabilidad general máxima; y,
- g) Edificabilidad general máxima, capacidad máxima de aprovechamiento constructivo previsto para cada PIT.

Art. 59.- Estándares urbanísticos. - En función de las características geográficas, demográficas, socio-económicas y culturales en la Jurisdicción del Cantón San Lorenzo, el PUGS establecerá los parámetros de calidad específicos para el planeamiento y las actuaciones urbanísticas que se requieren para:

- a) Dotación de espacios públicos;
- b) Equipamiento;
- c) Previsión del suelo para vivienda de interés social;

- d) Protección y aprovechamiento del paisaje;
- e) Conservación y protección del patrimonio natural y ecológico;
- f) Protección y mitigación de riesgos; y,
- g) Accesibilidad al medio físico y espacio público.

Al respecto se deberán adoptar los estándares elaborados por las entidades rectoras correspondientes como obras públicas, ambiente, telecomunicaciones, educación, salud, entre otras.

Para la actuación urbanística y habilitación de edificaciones, será de obligatorio cumplimiento la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC) que corresponda.

Art. 60.- Incorpórese dentro de los sistemas del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente los siguientes planes, programas y proyectos:

SISTEMA FÍSICO AMBIENTAL

- Concesiones mineras no metálicas para el Cantón San Lorenzo (tres concesiones)
- Formación comunitaria en temas de sostenibilidad de recursos naturales en el Cantón San Lorenzo y sus parroquias
- Reforestación y restauración de ecosistemas del Cantón San Lorenzo (12000 árboles plantados)
- Formación comunitaria en temas de prevención de riesgos en el Cantón San Lorenzo y sus parroquias
- Prevención del riesgo ante amenazas naturales mediante simulacros, dentro del Cantón San Lorenzo
- Restauración de zonas degradadas para promover la conservación del ecosistema del Cantón San Lorenzo (500 Ha)
- Protección, regulación y control de la tala de bosques, recolección (concha cangreja) y la caza ilegal, en las zonas protegidas
- Sostenimiento a organizaciones que administran los manglares y áreas protegidas del Cantón San Lorenzo
- Reducción del riesgo laboral en la manipulación de los desechos sólidos
- Protección y control sobre la contaminación de ríos, esteros, alcantarillas y el suelo.

SISTEMA ASENTAMIENTOS HUMANOS

- Regeneración del casco urbano de la ciudad de San Lorenzo y sus parroquias: Número de proyectos (diez 10)
- Educación comunitaria para mejorar la producción del agro en sector rural del Cantón San Lorenzo
- Levantamiento catastral urbano y rural del Cantón San Lorenzo
- Levantamiento de información sobre construcciones asentadas en zonas de riesgo del Cantón San Lorenzo
- Mantenimiento de la arteria vial de la ciudad de San Lorenzo y sus parroquias: Número de proyectos (trece 13)
- Distribución mediante red de agua potable de la ciudad de San Lorenzo y sus parroquias: Número de proyectos (siete 7)
- Catastro sanitario de la red de agua potable de la ciudad de San Lorenzo
- Suspensión de instalaciones sanitarias irregulares que desembocan en el río Nadadero.

SISTEMA SOCIO CULTURAL

- Construir y equipar un albergue asignado a movilizaciones masivas, desastres naturales y otros, al 2027
- Equipamiento del área de movilidad humana del CCPDD
- Incremento de atención a personas con discapacidad del Cantón San Lorenzo
- Creación de espacios públicos inclusivos en la ciudad de San Lorenzo
- Asignación del espacio público para el funcionamiento de la extensión de la universidad pública en la ciudad de San Lorenzo
- Levantamiento de información para identificar la infraestructura patrimonial del Cantón San Lorenzo
- Captación de agua potable para el Cantón San Lorenzo: número de proyectos (siete 7)
- Equipamiento para los grupos culturales (infraestructura, instrumentos, vestimenta) del Cantón San Lorenzo
- Mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales de la ciudad de San Lorenzo
- Asignación de un espacio para la creación del centro de rehabilitación de salud mental del Cantón San Lorenzo
- Rehabilitación de las UPCs del Cantón San Lorenzo (4)

- Capacitación del talento humano del CCPDD para atención a personas con discapacidad y grupos de atención prioritaria
- Fortalecimiento del patrimonio cultural y consumo de la cultura del Cantón San Lorenzo
- Organización de las jornadas deportivas del Cantón San Lorenzo
- Mantenimiento de la infraestructura deportiva del Cantón San Lorenzo

SISTEMA ECONÓMICO PRODUCTIVO

- Tecnificación de los productos pesqueros y de recolección (concha, cangrejo, jaiba) del Cantón San Lorenzo
- Tecnificación agrícola y ganadera del Cantón San Lorenzo
- Centro de acopio para los productos pesqueros y de recolección (conchas, cangrejos, jaibas)
- Desarrollo turístico del Cantón San Lorenzo
- Ampliación en la cobertura de recolección de desechos sólidos del Cantón San Lorenzo (camión)
- Mantenimiento de la estación de bombeo de las aguas servidas, pasos subfluviales en el estero nadadero y planta de tratamiento de las aguas servidas
- Actualización de estudios para la construcción del mercado municipal del Cantón San Lorenzo
- Repotenciación del camal municipal
- Estudios para la construcción del terminal terrestre del Cantón San Lorenzo
- Estudios para asignación del espacio físico para la construcción del centro de importación y exportación fronterizo
- Estudios para la calificación del espacio físico para la construcción de la zona franca del Cantón San Lorenzo

SISTEMA POLÍTICO INSTITUCIONAL

- Implantación de una reingeniería de procesos a las unidades administrativas del GAD Municipal
- Implantación del sistema integral de comunicación local del GAD Municipal (recaudaciones, plan estratégico, código orgánico institucional)
- Articulación de procesos de participación ciudadana con el Gobierno Local
- Implementación del plan de gestión del riesgo sobre amenazas naturales en el Cantón San Lorenzo
- Articulación con las organizaciones no gubernamentales para las firmas de convenios de cooperación en las áreas de sus competencias

- Mecanismos de construcción para la equidad e inclusión de la niñez y adolescencia y protección integral de derechos

CAPÍTULO IX

INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA COMPLEMENTARIOS

Art. 61.- Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios. Los planes urbanísticos complementarios – PUC son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del plan de uso y gestión de suelo, y se clasifican en:

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

Estos Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios no se contrapondrán con la normativa nacional vigente, estarán subordinados jerárquicamente al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y no modificarán el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo, además que se sujetarán a los Art. s del 31 al 37 de la LOOTUGS.

Art. 62.- Planes maestros sectoriales. - Su objetivo es detallar, desarrollar y/o implementar políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal; su iniciativa será cantonal o del ente rector nacional según la materia. Téngase como referencia a los planes viales, de movilidad y transporte, de agua y saneamiento ambiental, vivienda de interés social, dotación y mantenimiento de equipamientos, sin exclusividad,

Guardarán concordancia con los planes sectoriales del Ejecutivo con incidencia en el territorio, con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial, además del plan de uso y gestión de suelo municipal o metropolitano.

Art. 63.- Contenidos Mínimos de los Planes Maestros Sectoriales. - Los Planes Maestros Sectoriales, deberán contener al menos la siguiente información:

- a. Diagnóstico de las condiciones actuales del sector entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, tales como transporte y movilidad, mantenimiento del dominio hídrico público, agua potable y saneamiento, equipamientos sociales, sistemas de áreas verdes y de espacio público y estructuras patrimoniales.

b. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan Nacional de Desarrollo-Estrategia Territorial Nacional, la Política Sectorial Nacional, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, y el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

c. Determinación de las especificaciones técnicas específicas del plan.

d. Conclusiones y Anexos de los resultados del plan maestro sectorial entre estas: delimitación, características relativas a la infraestructura y equipamiento sectorial, mapas o planos georreferenciados que definen la ubicación y especificaciones del plan maestro.

Art. 64.- Los planes parciales son instrumentos normativos y de planeamiento territorial que tienen por objeto la regulación urbanística y de gestión de suelo detallada para los polígonos de intervención territorial en suelo urbano y en suelo rural de expansión urbana identificados previamente en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística específica del sector y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Los planes parciales podrán ser de iniciativa pública o mixta; por excepción y, con la debida justificación, el plan parcial podrá modificar el componente urbanístico del plan de uso y gestión del suelo.

Art. 65- Contenidos Mínimos de los Planes Parciales. Deberán determinar lo establecido en la LOOTUGS y contendrán:

a. Diagnóstico de las condiciones actuales, delimitación, características, estructura o condiciones físicas del área del plan y su entorno inmediato;

b. Análisis e incorporación de suelo rural de expansión urbana a suelo urbano, conforme los lineamientos del Ministerio de Agricultura y Ganadería, así como, del Ministerio del Ambiente;

c. Determinan programas y proyectos asociados al mejoramiento de sistemas públicos de soporte; dentro de estos se contempla a los programas para:

d. La regularización prioritaria de asentamientos de hecho con capacidad de integración urbana.

- e. Regulación y reforzamiento de construcciones informales.
- f. La relocalización de asentamientos de hecho en áreas de riesgo no mitigable.
- g. Identificación y determinación de los mecanismos de regularización de asentamientos precarios o informales;
- h. Delimitación de las unidades de actuación urbana necesarias, conforme con lo establecido en el Plan de Uso y Gestión de Suelo;
- i. Articulación y concordancia con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de San Lorenzo y en su correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo;
- j. Mecanismos de planificación y ordenamiento del territorio;
- k. Mecanismos de gestión del suelo;
- l. Mecanismos de participación ciudadana y coordinación público privada.

Art. 66.- Desarrollo de los Planes Parciales: Los planes parciales deberán complementar el desarrollo planificado del territorio y el reparto equitativo de cargas y beneficios del área de actuación urbana y su incorporación con su entorno inmediato, bajo los siguientes parámetros:

a. Diagnóstico de las Condiciones Actuales: este contemplará un levantamiento de la situación actual de actuación urbana en la cual se desarrollará la propuesta del Plan Parcial, definiendo:

- La delimitación y características del área de actuación urbana y de expansión urbana.
- Valor del suelo en función del uso actual, calculada de acuerdo a la normativa nacional y local vigente.
- Estructura o condiciones físicas y ambientales del área de actuación urbana y de expansión urbana y su relación con el entorno inmediato, considerando la escala de intervención.
- Estructura Predial
- Identificación y delimitación de suelos públicos y suelos vacantes y previsión de equipamientos.
- Existencia de redes principales de servicios públicos, su capacidad y disponibilidad.
- Condiciones de amenaza y riesgos de origen natural y antrópico.

b. Modelos de ocupación del suelo para el área de actuación urbana y de expansión urbana del plan parcial y normativa urbanística: En concordancia con los PDOT y PUGS se definirán los objetivos y directrices urbanísticas específicas del sector, para determinar mecanismos de planificación y ordenamiento territorial, mediante:

- Delimitación de afectaciones que restrinjan el derecho a construir respetando las áreas de protección de ríos, quebradas, cuerpos de agua, deslizamientos o escorrentías, protección ambiental o cultural, oleoductos, líneas de alta tensión, bordes costeros, creación de nuevas vías, o ampliaciones viales o derecho de vía, entre otras.
- Definición del trazado, características y localización para la dotación, ampliación o mejoramiento del espacio público, áreas verdes y el sistema vial principal y secundario; redes de abastecimiento de servicios públicos y la localización de equipamientos públicos y privados.

Aplicación de la normativa urbanística en cuanto al aprovechamiento del suelo en términos de uso y compatibilidades específicas del suelo, densidades, edificabilidad y formas de ocupación del suelo.

c. Instrumentos de Gestión del Suelo: Dependiendo del contexto de actuación del plan parcial se incluirán mecanismos de gestión que permitan al Gobierno local incidir en las decisiones de su territorio, a través de:

- Instrumentos para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios (unidades de actuación urbanística, entre otros).
- Instrumentos para intervenir la morfología urbana y la estructura predial (reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, fraccionamiento, partición o subdivisión, cooperación entre partícipes, entre otros).
- Instrumentos para regular el mercado del suelo (derecho de adquisición preferente, declaración de desarrollo y construcción prioritaria, declaración de zonas especiales de interés social, anuncio del proyecto, afectaciones, derecho de superficie, banco de suelo, entre otros).
- Instrumentos de financiamiento de desarrollo urbano (concesión onerosa de derechos, entre otros).
- Instrumentos para la gestión del suelo de los asentamientos de hecho (declaratoria de regularización prioritaria, entre otros).

d. Los instrumentos de gestión del suelo deberán observar lo señalado en la LOOTUGS.

e. Mecanismos de Financiamiento: Los planes parciales, deberán adoptar un modelo de gestión con el fin de garantizar la distribución equitativa de cargas y beneficios con la determinación de variables para el cálculo del valor del suelo, costo de construcción de infraestructura general y local.

Art. 67.- Planes Parciales para la gestión de suelo de interés social. Serán utilizados con el fin de realizar de manera apropiada, y de acuerdo a lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión del Suelo, los procesos de regularización de asentamientos informales o irregulares.

Los mecanismos de regularización serán establecidos mediante Ordenanza y podrán formar parte del componente normativo del Plan de Uso y Gestión del Suelo. La aprobación mediante ordenanza de estos planes será el único mecanismo utilizado para la regularización, titulación y registro de los predios resultantes de la subdivisión, sus contenidos serán los determinados en el Art. 33 del Reglamento de la LOOTUGS, la Normativa Legal vigente en cuanto a los “Lineamientos para Procesos de Regularización y Levantamiento de Información Periódica de los Asentamientos Humanos de Hecho” y demás legislación vigente.

Art. 68.- Otros instrumentos de Planeamiento Urbanístico. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Lorenzo, podrá generar otros instrumentos de planeamiento urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la normativa nacional vigente, ni podrán modificar los contenidos del componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo.

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

Art. 69.- Aprobación de los Planes Complementarios. - Los Instrumentos de Planificación Urbanística Complementarios deberán aprobarse mediante ordenanza municipal o metropolitana.

La instancia técnica municipal o metropolitana de planificación elaborará el plan complementario y lo remitirá al Concejo Municipal o Metropolitano para su aprobación; para el efecto, deberá adjuntar el expediente completo de la construcción del Plan,

mismo que contendrá al menos: el documento final de propuesta de Plan Urbanístico Complementario - PUC, memoria técnica, bases de datos, mapas, planos, y anexos relacionados con el proceso de participación ciudadana durante la formulación y ajuste del PUC y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Una vez aprobado el plan, este deberá ser publicado en el Registro Oficial y difundido mediante la página web institucional del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de San Lorenzo.

Art. 70.- Vigencia y revisión de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Los planes complementarios tendrán vigencia durante el plazo de 12 años. Serán revisados al finalizar este plazo para su vigencia y excepcionalmente en los siguientes casos:

a) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones respecto del crecimiento demográfico; del uso e intensidad de ocupación del suelo; o cuando el empleo de nuevos avances tecnológicos proporcione datos que exijan una revisión o actualización.

b) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamiento, servicios urbanos y en general servicios públicos.

c) Cuando por caso fortuito o fuerza mayor se produzcan modificaciones que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

d) Por solicitud del órgano legislativo Municipal o Metropolitano.

Las revisiones serán conocidas y aprobadas por el Concejo Municipal o Metropolitano y la aplicación será evaluada periódicamente por el mismo cuerpo colegiado.

Art. 71.- Registro de los Planes Urbanísticos Complementarios. - Cada Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano almacenará el repositorio de los Planes Urbanísticos Complementarios promulgados vía ordenanza bajo su responsabilidad.

Art. 72.- Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS). - El Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de San Lorenzo ha clasificado en diferentes títulos de acuerdo a la elaboración del Plan de uso y gestión del suelo. A continuación, se detallan cada uno de los títulos que constan dentro de este plan:

CAPÍTULO X

ÁMBITO DE APLICACIÓN Y VIGENCIA

Art. 73 Ámbito. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán dentro de los límites del área urbana y rural conforme la delimitación del GAD Municipal de San Lorenzo, y tiene como finalidad el uso racional, ocupacional y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva.

Cumplirán las disposiciones generales de la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA IMPLEMENTACION DEL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN SAN LORENZO**, todas las personas que dentro de los límites del Cantón San Lorenzo requieran construir edificaciones nuevas o modificar edificaciones existentes, reestructuren de cualquier forma en todo o en parte la construcción existente y todas aquellas personas que de alguna manera habiliten el suelo en la forma de ocupación, uso y fraccionamiento del mismo.

Art. 74 Vigencia. - La presente Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal de San Lorenzo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art.75. Objetivos.

Objetivo General. -

Regular el desarrollo urbanístico de la cabecera Cantonal del GAD de San Lorenzo y las áreas consideradas como Núcleos urbanos y las áreas rurales de una forma sostenible y sustentable, con usos y ocupación de suelo ordenado, planificado y regularizado. Y así, mejorar la calidad de vida de los habitantes del cantón San Lorenzo, respetando el medio natural y cultural del territorio.

Objetivos Específicos. –

- Determinar estrategias que regulen el crecimiento de la población para el beneficio de la ciudadanía.
- Identificar la clasificación del suelo urbano del cantón con base al diagnóstico y planeación del suelo.
- Intervenir en el desarrollo de una manera positiva a partir de la propuesta de gestión de territorio.
- Administrar la imagen urbana, fortaleciendo la tendencia de modernidad y protección del patrimonio arquitectónico, natural y cultural del cantón.
- Planificar un sistema vial que articule los centros poblados a nivel cantonal, en coordinación con la legislación de impacto ambiental, riesgos y seguridad.

- Articular la capacidad del suelo definiendo el grado de compatibilidad en el territorio y recursos para soportar diferentes tipos de actividades o usos.

Art. 76. Fines de la Ordenanza. –

- Orientar políticas públicas de planificación y ordenamiento territorial, promoviendo uso eficiente, racional y equitativo del suelo a nivel urbano y rural, mediante la aplicación de directrices, normativa y lineamientos que generen edificaciones seguras en todo el territorio.
- Establecer módulos e instrumentos de ordenamiento territorial en diversos niveles de gobierno.
- Definir herramientas técnicas que faciliten la ejecución de competencias de uso y gestión del suelo del cantón San Lorenzo.
- Fomentar el uso correcto, racional, equitativo y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano, generando un hábitat seguro que garantice la calidad de vida.
- Definir herramientas que faciliten el acceso de la población a una vivienda digna, a través de la interacción entre sector público, organizaciones sociales y sector privado.
- Proponer lineamientos de calidad urbana frente al espacio público, densidad edificatoria, peculiaridades geográficas y culturales.
- Normalizar el crecimiento urbano de la cabecera cantonal y sus parroquias rurales, promoviendo la conservación natural y cultural del territorio.
- Identificación de posibles potencialidades del suelo, mediante la planificación territorial que permita el aprovechamiento sustentable y eficiente.

Art. 77. Requerimientos. - Para la aplicación e interpretación de esta ordenanza se tomarán en cuenta el contenido de los documentos y planos que se detallan a continuación:

- ❖ **Mapa No. 1** Límite urbano de la ciudad de San Lorenzo
- ❖ **Mapa No. 2** Límite urbano de la cabecera parroquial de Concepción
- ❖ **Mapa No. 3** Límite urbano de la cabecera parroquial de Tambillo
- ❖ **Mapa No. 4** Límite urbano de la cabecera parroquial de Ancón de Sardinas
- ❖ **Mapa No. 5** Límite urbano de la cabecera parroquial de 5 de junio
- ❖ **Mapa No. 6** Límite urbano de la cabecera parroquial de Carondelet
- ❖ **Mapa No. 7** Límite urbano de la cabecera parroquial de Santa Rita
- ❖ **Mapa No. 8** Límite urbano de la cabecera parroquial de Calderón
- ❖ **Mapa No. 9** Límite urbano de la cabecera parroquial de Alto Tambo

- ❖ **Mapa No. 10** Límite urbano de la cabecera parroquial de Tululbí
- ❖ **Mapa No. 11** Límite urbano de la cabecera parroquial de San Javier
- ❖ **Mapa No. 12** Límite urbano de la cabecera parroquial de Urbina
- ❖ **Mapa No. 13** Límite urbano de la cabecera parroquial de Mataje
- ❖ **Mapa No. 14** Límite urbano de la expiación Urbana La Florida
- ❖ **Mapa No. 15** Zonificación y Uso de Suelo Residenciales
- ❖ **Mapa No. 16** Zonificación y Uso de Suelo de Zona Residencial Alta
- ❖ **Mapa No. 17** Zonificación y Uso de Suelo de Zona Residencial Media
- ❖ **Mapa No. 18** Zonificación y Uso de Suelo de Zona Residencial Baja
- ❖ **Mapa No. 19** Zonificación y Uso de Suelo de Zona Comercial
- ❖ **Mapa No. 20** Zonificación y Uso del Suelo Residencial Comercial.
- ❖ **Mapa No. 21** Zonificación y Uso de Suelo de Zona Industrial
- ❖ **Mapa No. 22** Zonificación y Uso de Suelo de Zona Histórica
- ❖ **Mapa No. 23** Zonificación y Uso de Suelo de Zona Especial
- ❖ **Mapa No. 24** Zonificación y Uso de Suelo de Zona de Protección
- ❖ **Mapa No. 25** Determinación de Polígonos de Intervención Territorial en el Área Urbana.
- ❖ **Mapa No. 26** Zonificación y Uso de Suelos en el Área Rural
- ❖ **Mapa No. 27** Zonificación y determinación del PIT Suelo Rural
- ❖ **Mapa No. 28** Sistema Vial.
- ❖ **Mapa No. 29** Zonificación y Uso de Suelo General de la Ciudad de San Lorenzo
- ❖ **Mapa No. 30** Parámetro de Edificación de Forma de ocupación
- ❖ **Mapa No. 31** Parámetro de Edificación de Lote mínimo
- ❖ **Mapa No. 32** Parámetro de Edificación de Altura de edificación
- ❖ **Mapa No. 33** Parámetro de Edificación de Coeficiente de ocupación del suelo (COS)

SECCIÓN I

REVISIÓN Y MODIFICACIONES

Art. 78. Revisión y modificación. - La revisión y modificación de la presente Ordenanza, se realizará cuando las circunstancias así lo ameriten; en función de las nuevas

necesidades del desarrollo urbano, proposiciones que se harán al Concejo Municipal con estudios técnicos que evidencien variaciones en relación a la estructura urbana o por circunstancias de carácter demográfico o económico que incidan sustancialmente sobre el desarrollo urbano y ordenación del suelo. A su vez, se podrá actualizar mediante planes parciales y proyectos especiales, una vez aprobados mediante ordenanza o resolución por el Concejo Municipal.

Art. 79. Facultades de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional. - La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional del GAD Municipal de San Lorenzo (DGPTI – GADM-SL), definirá y regulará el uso y ocupación del suelo que contiene la localización de todas las actividades que se asienten en el territorio y las disposiciones normativas que sean necesarias para el efecto. Las definiciones relativas al territorio parroquial rural, sugeridas por sus respectivos GAD deberán coordinar con los modelos territoriales, cantonales y provinciales.

Art. 80. Facultades del Concejo Municipal. - Las reformas a esta Ordenanza deberán contar con informes de las Comisiones correspondientes y los informes de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, a través de la unidad de Avalúos y Catastros: urbanos y rurales, Dirección de Obras Públicas, y otras direcciones según el caso, de igual manera, el informe legal emitido por la Procuraduría Sindica Municipal, basado en un estudio técnico y legal que considera la incidencia de la propuesta de reforma sobre el desarrollo cantonal.

Art.81. Procedimiento de revisión. La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional en coordinación con el GAD rural se encargará de formular, aprobar, ejecutar y evaluar planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento del patrimonio arquitectónico, cultural, natural, y construir los espacios públicos para estos fines.

Art. 82. Interpretación y aplicación. La interpretación y disposición de las aplicaciones del Plan de Uso y Gestión de Suelo en casos no contemplados en este instrumento o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal resolver a través de resoluciones, para lo cual contará con la información que le otorgue la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, Empresas de servicios públicos y Procuraduría Sindica Municipal.

SECCIÓN II**DE LOS LÍMITES**

Art. 83. Límites Cantonales. - Se reconocen como límites cantonales aquellos determinados por el Comité Nacional de Límites Internos (CONALI) en coordinación con los técnicos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Lorenzo y de los GAD cantonales circunvecinos, previo a la formulación de acuerdos de aceptación de los mismos. (Ver anexo 1)

Los límites de San Lorenzo según:

**“Ordenanza Delimitación Urbana San Lorenzo”
“EI I. CONCEJO CANTONAL DE SAN LORENZO DEL PAILÓN”**

CONSIDERANDO:

Que, la Competencia exclusiva del Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón San Lorenzo del Pailón, en su literal a del Art. 55 del COOTAD, es: 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 ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad.

Que, es competencia exclusiva de la Administración Municipal adoptar una línea de referencia entre la zona urbana y rural de la ciudad de San Lorenzo, que permita realizar la gestión municipal diferenciada de acuerdo a las características y condiciones específicas de cada una, propendiendo a lograr un desarrollo sostenido, coherente e integral del territorio, para alcanzar el buen vivir de sus ciudadanos y ciudadanas.

En uso de las atribuciones legales que le confieren los literales d, e, y z del Art. 57 y el Art. 297 sobre los objetivos del ordenamiento territorial del COOTAD.

EXPIDE

LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE DEFINE Y AMPLÍA EL ÁREA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE SAN LORENZO DEL PAILÓN- CIUDAD DE SAN LORENZO.

Art. 1.- Los límites urbanos son los siguientes:

Tabla.3 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la ciudad de San Lorenzo.

Límites	Coordenadas
AL NORTE	Del punto N° 1, de coordenadas 742092E y 142297N ubicado en el brazo de mar, barrio Palestina.

AL NOR-ESTE	Del punto N° 2. De coordenadas 742402E y 142100N, ubicado en tierra firme barrio Palestina, siguiendo la vía hasta la intersección línea costera lado derecho del hospital vos andes
AL NOR-ESTE	Del punto N° 3 de coordenadas 743064E y 141816N; a 300m aproximadamente medidos desde la vía principal y calle lado izquierdo de gasolinera Petro Comercial.
AL NOR-ESTE	Del punto N° 4 de coordenadas: 743588E y 141388N: ubicada a 300m medidos desde la vía principal lado derecho entrando a San Lorenzo frente a Danubio.
AL NOR-ESTE	Del punto N° 5 de coordenadas: 745997E y 141339N ubicado en la intersección con brazo de mar.
AL SUR	Del punto N° 6 de coordenadas 745997E y 139344N ubicado en la parte sur de la pista de aterrizaje en límite con palmeras.
AL SUR-OESTE	Del punto N° 7 de coordenadas: 743977E y 139344N ubicado aproximadamente a 800m de la vía de ingreso San Lorenzo lado izquierdo en inferior de terreno de Alex Palma.
AL SUR-OESTE	Del punto N° 8 de coordenadas: 743977E y 140123N aproximadamente a 200m lado derecho medidos desde el puente la Guarapera.
AL SUR-OESTE	Del punto N° 9 de coordenadas: 741016E y 140123N aproximadamente a 3km rumbo oeste medidos desde puente Guarapera hasta intersección río Nadadero Grande.
AL SUR-OESTE	Del punto N° 10 de coordenadas: 740826E y 149540N ribera del río Nadadero Grande.
AL SUR-OESTE	Del punto N° 11 de coordenadas: 740550E y 140915N; siguiendo la ribera del río Nadadero Grande.
AL SUR-OESTE	Del punto N° 12 de coordenadas: 740339E y 141080N; ribera del río Nadadero Grande.
AL SUR-OESTE	Del punto N° 13 de coordenadas: 739928E y 141549N; ubicado en el barrio Kennedy aproximadamente a 280 m de la intersección entre la calle Washington y la calle Atahualpa y aproximadamente 80 m del manglar rumbo Oeste.
AL NOR-OESTE	Del punto N° 14 de coordenadas: 739816E y 142184N; ubicado en el barrio San Martín al final de la calle Amazonas junto a la laguna de oxidación.
AL NORTE	Del punto N° 15 de coordenadas: 7399226E Y 142184; ubicado en el barrio San Martín al final de la calle San Martín sector la carbonera y aproximadamente a 80 m del manglar.

AL NORTE	Del punto N° 16 de coordenadas: 740120E y 142596N; ubicado en el barrio Zona Franca junto al cerramiento de la Base Naval aproximadamente a 20 m de la ribera del río Nadadero.
AL NORTE	Del punto N° 17 de coordenadas: 740243e y 142901N; ubicado en el barrio Las Marías junto al cerramiento de la Armada que da al estero de mar.”

Fuente: Ordenanza Delimitación Urbana San Lorenzo.

Art. 84. Límites del Área de Expiación Urbana “La Florida” de la Parroquia San Lorenzo.

Delimitación ÁREA URBANA: coordenadas son : Tramo Norte: partiendo del punto de coordenadas X: 747474,58 Y: 10137411,05, tomamos una línea recta con dirección noreste 281,60 m hasta la georreferenciación X: 747709,4 Y: 10137566,49, a partir de aquí mediante una línea en sentido sureste, 398 m hasta la referenciación geográfica X: 748044,18 Y: 10137413,26. Tomando desde aquí una línea recta en sentido noreste 351 m hasta arribar al camino carrozable interno del predio perteneciente a la Palmicultora en 83 m en el hito de coordenadas X: 748413,85 Y: 10137612,79, desde esta referencia 235,78 m atravesando el lindero entre los predios construidos, el predio de la palmicultora y el curso del río sobre las coordenadas X: 748574,97 Y: 10137440,64, desde aquí continuando por el borde del límite entre los predios trazados de La Florida y el área de la palmicultora 661,09 m hasta terminar en el punto de coordenadas X: 749167,9 Y: 10137733,01.

Tramo Este: A partir de las coordenadas X: 749167,9 Y: 10137733,01, 354,65 m en dirección sureste, pasando por el eje de la vía asfaltada que conduce a Mataje, hasta la referenciación geográfica X: 749353,2 Y: 10137430,61.

Tramo Sur: Desde las últimas coordenadas UTM X: 749353,2 Y: 10137430,61, se toma una línea con dirección suroeste paralela a la vía que une al resto del cantón con la parroquia de Mataje, a partir del redondel 1.574,49 m hasta el eje de geográfico X: 748007,32 Y: 10136613,52.

Tramo Oeste: Tomando como punto de inflexión las coordenadas X: 748007,32 Y: 10136613,52, se sigue por una línea con dirección noroeste 959 m. concomitante a la Vía que une San Lorenzo con Ibarra y la costa hasta llegar finalmente al punto de partida X: 747474,58 Y: 10137411,05.

Art. 85.- Definición: Se define como suelo, al soporte físico de cualquier actividad puesta en ejecución por la población en pro del desarrollo integral sostenible y en el que se plasman las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 86.- Los usos del suelo LA FLORIDA, son certificaciones de compatibilidad del uso de acuerdo a la zonificación del sector. Este certificado no significa autorización de funcionamiento ni de construcción. Los usos de suelo se clasifican de acuerdo a la ubicación geográfica del territorio, ya sea en el sector urbano o rural, se clasifica en:

- Residencial:
 - Residencial Alta
 - Residencial Media
 - Residencial Baja
- Comercial VIA PRINCIPAL IBARRA – SAN LORENZO, Y VIA A MATAJE
- Industrial. VIA A MATAJE
- Especial: VIA A MATAJE

Art. 87. Límites de los GAD Parroquiales. - Los límites parroquiales serán determinados mediante aprobación por ordenanza del Concejo Municipal, con el apoyo y coordinación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales Rurales. Además, estarán definidos en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los GAD parroquiales, mediante el cual se articularán las políticas y lineamientos del Plan Cantonal y la presente ordenanza.

Art. 88. Límites de las Áreas Urbanas y Rurales del Cantón. - Los límites de las áreas urbanas y rurales serán determinados técnicamente por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, considerando la información de servicios proporcionada por la Dirección de Obras Públicas, la Dirección Municipal De Agua Potable Y Saneamiento, por la Empresa de Energía Eléctrica y Telecomunicaciones, según el caso.

A continuación, se establece la delimitación de las cabeceras parroquiales, como propuesta para la Ordenanza de fijación de sus límites.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de Concepción: (Ver anexo 2)**Tabla.4 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Concepción**

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Partiendo de punto 1: X: 741477,99, Y: 10114792,46, se encuentra la confluencia de los ríos Bogotá y Santiago, recorreremos 660 m en dirección este hasta (punto 12) X: 742082,96, Y: 10114566,28.	Desde la última referencia X: 742082,96, Y: 10114566,28, se recorre 394,46 m en dirección sur hasta llegar (punto 13) X: 741894,57, Y: 10114219,71.	A partir de aquí X: 741894,57, Y: 10114219,71, se recorren 650 m en dirección noreste hasta arribar (punto 24) X: 741450,32, Y: 10114670,75, próximo al borde con el río Santiago.	Del último punto X: 741450,32, Y: 10114670,75, se recorre 133,22 m en dirección norte hasta terminar el punto de partida en X: 741477,99, Y: 10114792,46.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de Tambillo: (Ver anexo 3)**Tabla.5 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Tambillo.**

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Partiendo del punto 7 de coordenadas X: 735303, Y: 10139139, recorreremos 234,82 m en dirección este hasta alcanzar la georreferenciación en el punto 10 X: 735497, Y: 10139104.	Desde la referencia del punto 10 X: 735497, Y: 10139104, se recorre 540,16 m en dirección sur hasta llegar al punto 15 X: 735300 Y: 10138631.	A partir del punto 15 X: 735300 Y: 10138631, se recorren 270,40 m en dirección noreste hasta alcanzar el punto 1 con coordenadas X: 735123, Y: 10138770.	Del punto 1 X: 735123, Y: 10138770, recorreremos 432,57 m en dirección norte hasta alcanzar el punto 7 de partida en X: 735303, Y: 10139139.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de Ancón de Sardinas: (Ver anexo 4)

Tabla.6 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia Ancón de Sardinas

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Partiendo del punto 4 de coordenadas X: 737829 Y: 10160109, recorreremos 448,99 m en dirección este hasta alcanzar la georreferenciación punto 8 X: 738232, Y: 10159930.	Desde la última referencia desde el punto 8 X: 738232, Y: 10159930, se recorre 417,55 m en dirección sur hasta llegar al punto 18 con coordenadas X: 738069Y: 10159717.	A partir de la georreferenciación del punto 18 X: 738069Y: 10159717, se recorren 391,70 m en dirección noreste hasta alcanzar el punto 1 X: 737721, Y: 10159720.	Del último punto 1 X: 737721, Y: 10159720, recorreremos 404,65 m en dirección norte hasta alcanzar el punto 4 con coordenadas X: 737829 Y: 10160109.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia 5 de Junio: (Ver anexo 5)

Tabla.7 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de 5 de Junio.

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Partiendo de un punto (2) de coordenadas X: 747830, Y: 10106198, recorreremos 350,15 m en dirección este hasta alcanzar la georreferenciación (punto 10) X: 748100, Y: 10106004. Bordeado por el río san Lorenzo	Desde la última referencia X: 748100, Y: 10106004, se recorre 205,17 m en dirección sur hasta llegar (punto 14) X: 748047 Y: 10105817. En el margen del río san Lorenzo.	A partir de aquí (X: 748047 Y: 10105817), se recorren 386,97 m en dirección noreste hasta alcanzar (punto 24) X: 747713, Y: 10105859.	Del último punto X: 747713, Y: 10105859, recorreremos 380,95 m en dirección norte hasta alcanzar el punto de partida en las coordenadas X: 748100, Y: 10106004.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de Carondelet: (Ver anexo 6)

Tabla.8 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Carondelet.

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE	TRAMO SUR	TRAMO OESTE

Partiendo de un punto de coordenadas X: 748694, Y: 10124614, recorreremos 195,97 m en dirección este hasta alcanzar X: 748859, Y: 10124710.	Desde el punto de referencia X: 748859, Y: 10124710, recorreremos 598,78 m en dirección sur hasta llegar X: 749244 Y: 10124445.	A partir X: 749244 Y: 10124445, se recorren 233,28 m en dirección noreste hasta alcanzar X: 749035, Y: 10124385.	Del último punto X: 749035, Y: 10124385, recorreremos 410,34 m en dirección norte hasta alcanzar el punto de partida en X: 748859, Y: 10124710, encontrándose en el borde el río Bogotá.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de Santa Rita: (Ver anexo 7)*Tabla.9 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Santa Rita.*

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE:	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Partiendo de un punto de coordenadas (punto 16) X: 752609, Y: 10160098, siguiendo en dirección noreste, caminamos 506,91m hasta alcanzar a la referencia geográfica (punto 1) X: 753023, Y: 10121743.	Partiendo desde la última georeferenciación X: 773438, Y: 10101500, siguiendo en sentido sur recorreremos 1.262,86 m hasta llegar al (punto 31) X: 773196 Y: 10100700.	A partir del último eje de coordenadas 753110 Y: 10121500, continuando el recorrido en sentido suroeste, medimos 444,46 m hasta arribar al eje de coordenadas (punto 12) X: 752744, Y: 10121255.	Desde aquí X: 752744, Y: 10121255, recorreremos 262,97 m en dirección noroeste hasta alcanzar el punto de partida en X: 752609, Y: 10160098.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de Calderón: (Ver anexo 8)*Tabla.10 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Calderón.*

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE:	TRAMO SUR	TRAMO OESTE

Partiendo del punto 1 de coordenadas X: 753023, Y: 10121743, Encontrándose al borde del río Bogotá., recorreremos 272,91 m en dirección este hasta alcanzar la georreferenciación en el punto 10 X: 753110, Y: 10121500.	Desde el punto 10 de referencia X: 753110, Y: 10121500, se recorre 444,46 m en dirección sur hasta llegar al punto 12 X: 752744, Y: 10121255.	A partir del punto 12 X: 752744, Y: 10121255, se recorren 262,97 m en dirección noreste hasta alcanzar el punto 16 X: 752609, Y: 10121461.	Del último punto 16 X: 752609, Y: 10121461, recorreremos 506,31 m en dirección norte hasta alcanzar el punto 1 de coordenadas X: 753023, Y: 10121743. En el borde del río Bogotá.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de Alto Tambo: (Ver anexo 9)*Tabla.11 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Alto Tambo.*

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE:	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Teniendo como tramo norte el único punto de partida el eje de coordenadas X: 773438, Y: 10101500.	Partiendo desde la última georreferenciación X: 773438, Y: 10101500, siguiendo en sentido sur recorreremos 1.262,86 m hasta llegar al (punto 31) X: 773196 Y: 10100700.	Desde este último punto de coordenadas X: 773196 Y: 10100700, continuando el recorrido en sentido este, caminamos 575,80 m hasta llegar a las coordenadas (punto 56) X: 772672, Y: 10100700.	Luego del último punto X: 772672, Y: 10100700, siguiendo en sentido norte y este 1.154,74 m hasta concluir en el eje de partida X: 773438, Y: 10101500.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de Tululbí: (Ver anexo 10)*Tabla.12 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Tululbí.*

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE:	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Teniendo como punto de partida (punto 1) las coordenadas X: 752306, Y: 10130900, recorreremos en sentido este y	Desde el último punto geográfico UTM X: 753188, Y: 10130700, tomando en dirección sur se siguen 884,13 m sobre el (punto 5)	Partiendo de la última referencia X: 753121 Y: 10100700, se siguen 905,06 m en sentido oeste, hasta arribar en las coordenadas	Después del último eje geográfico X: 752354, Y: 10130300, continuamos 592,86 m en rumbo norte hasta finalizar en el punto de partida X:

suereste 906,60 m hasta llegar en la referencia geográfica X: 753188, Y: 10130700.	X: 753121 Y: 10100700.	(punto 14) X: 752354, Y: 10130300.	752306, Y: 10130900.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia de San Javier: (Ver anexo 11)*Tabla.13 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de San Javier.*

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE:	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Partiendo del punto 1 de coordenadas X: 753023, Y: 10121743, Encontrándose al borde del río Bogotá., recorreremos 272,91 m en dirección este hasta alcanzar la georreferenciación en el punto 10 X: 753110, Y: 10121500.	Desde el punto 10 de referencia X: 753110, Y: 10121500, se recorre 444,46 m en dirección sur hasta llegar al punto 12 X: 752744, Y: 10121255.	A partir del punto 12 X: 752744, Y: 10121255, se recorren 262,97 m en dirección noreste hasta alcanzar el punto 16 X: 752609, Y: 10121461.	Del último punto 16 X: 752609, Y: 10121461, recorreremos 506,31 m en dirección norte hasta alcanzar el punto 1 de coordenadas X: 753023, Y: 10121743. En el borde del río Bogotá.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia Urbina: (Ver anexo 12)*Tabla.14 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia de Urbina.*

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE:	TRAMO SUR	TRAMO OESTE

Partiendo del punto 1 de coordenadas X: 753023, Y: 10121743, Encontrándose al borde del río Bogotá., recorreremos 272,91 m en dirección este hasta alcanzar la georreferenciación en el punto 10 X: 753110, Y: 10121500.	Desde el punto 10 de referencia X: 753110, Y: 10121500, se recorre 444,46 m en dirección sur hasta llegar al punto 12 X: 752744, Y: 10121255.	A partir del punto 12 X: 752744, Y: 10121255, se recorren 262,97 m en dirección noreste hasta alcanzar el punto 16 X: 752609, Y: 10121461.	Del último punto 16 X: 752609, Y: 10121461, recorreremos 506,31 m en dirección norte hasta alcanzar el punto 1 de coordenadas X: 753023, Y: 10121743. En el borde del río Bogotá.

Coordenadas de los límites urbanos de la parroquia Mataje: (Ver anexo 13)

Tabla.15 Puntos de Coordenadas de límite urbano de la Parroquia Mataje.

TRAMO NORTE	TRAMO ESTE:	TRAMO SUR	TRAMO OESTE
Partiendo del punto de X: 753580,15, Y: 10151172,86, en una línea en sentido noreste 145,11 m hasta terminar en el borde con el río Mataje, en la georreferenciación (punto 2) X: 753704,30, Y: 10151247,98.	Desde el último eje de coordenadas X: 753704,30, Y: 10151247,98, continuando por el borde del río Mataje en sentido suroeste 974,4 hasta arribar a la referenciación geográfica (punto 8) X: 754244,11, Y: 10150513,59, de aquí tomando en dirección sureste, y sur 661,5 m hasta el (punto 12) de coordenadas X: 754566,426519, Y:10150151,51	Saliendo del último punto X: 754566,426519, Y:10150151,51 con rumbo suroeste 255,15 m hasta concluir en la referencia geográfica (punto 13) X: 754386,97, Y: 149970,14	De la última georreferenciación X: 754386,97, Y: 149970,14 siguiendo una dirección noroeste 410,58 m hasta terminar en el punto de partida X: 753580,15, Y: 10151172,86.

Art. 89.- Zonas de Reserva Urbana. - En base al Art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), su determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas.

Estas zonas serán determinadas técnicamente por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional en coordinación con la Unidad de Avalúos y Catastros, se las ubicará expresamente al interior del límite urbano aprobadas por el Concejo Municipal.

En los predios de estas zonas se permitirán la construcción de viviendas unifamiliares y conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad horizontal.

Art. 90. Sectores Urbano Marginales. - Con base al Art. 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, los predios unifamiliares urbano-marginales son los que tienen avalúo comercial de hasta veinticinco salarios básicos unificados del trabajador en general. Tomando en consideración la carencia de dos o más servicios básicos (agua, alcantarillado, luz). Estos sectores serán determinados técnicamente por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional en coordinación con la Unidad de Avalúos y Catastros.

Art. 91. Áreas urbanas y rurales. - En los planes de uso y gestión de suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente del carácter urbano o rural de la parroquia a cuya circunscripción pertenezca.

Art. 92. Áreas urbanas. - El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Para el suelo urbano se establece la siguiente sub clasificación:

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

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

c. Suelo urbano de protección: Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores

de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se deberá considerar de forma obligatoria la densidad edificatoria y dotación de infraestructuras establecidos por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional y la regulación nacional que se dicte para el efecto.

Art. 93. Áreas rurales: El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:

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

b. Suelo rural para aprovechamiento extractivo: Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza.

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a las estrategias de dotación de infraestructuras para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, de áreas libres, parques y equipamientos colectivos de interés público o social, definidas en la ordenanza de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá definir como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo

por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

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

En los predios de estas zonas se permitirán únicamente la construcción de viviendas unifamiliares, por lo tanto, no se permitirán conjuntos habitacionales bajo el régimen de propiedad Horizontal.

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

SECCIÓN III

CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Art. 94. Definición. – Las Categorías de Ordenamiento Territorial son la asignación espacial de uso en el territorio, con ello se establece niveles de uso territorial, así como la forma a desarrollarse mediante actividades humanas.

Base de categorías de ordenamiento territorial. - Establecen una propuesta de modelo territorial o asignación espacial deseada, dando origen al PUGS y definiendo herramientas complementarias de planificación territorial.

Categorías de Ordenamiento Territorial (COT)

- Objetivos estratégicos de desarrollo establecidos en la propuesta de desarrollo.
- El estado de las zonas establecidas en el territorio, es producto del estudio de variables estratégicas que facilitan la territorialización de problemas y potencialidades.
- Los objetivos nacionales prioritarios permanentes en el Plan Nacional para el Buen Vivir, sustentabilidad patrimonial y reducción de brechas.
- Lineamientos de agenda regulatoria sobre uso y ocupación de suelos y patrimonio natural.
- Determinación de indicadores y fijación de propuestas de gestión.

Tabla.16 Categorías de Ordenamiento Territorial y Políticas Públicas San Lorenzo.

CATEGORÍA DE ORDENAMIENTO	POLÍTICA PÚBLICA

Área urbana para la consolidación de asentamientos humanos	Proveer y controlar el servicio público de agua potable y alcantarillado, garantizando el acceso sostenible al agua para consumo humano con estándares de calidad.
	Regular y reubicar los asentamientos humanos irregulares
	Mejorar la calidad de vida de los moradores del cantón San Lorenzo.
Área para la expansión urbana	Planificar y regular la expansión urbana en el cantón, para garantizar la prestación de servicios públicos.
	Generar modelos urbanísticos que promuevan asentamientos humanos ecológicos, considerando zonas de riesgo y zonas protegidas.
Área de producción agrícola para la soberanía alimentaria	Aprovechar las capacidades productivas en actividades agrícolas que permitan potenciar el empleo en el Cantón.
	Incentivar la creación de industria en el Cantón, que sea beneficiaria de los incentivos tributarios por formar parte de la zona fronteriza.
Área de producción minera para el desarrollo económico	Regular la extracción minera en las riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas para actividades económicas.
Áreas de conservación de manglares y bosques	Promover la protección de la naturaleza, tierras y territorios ancestrales para garantizar el cuidado del medioambiente.
	Proteger el auto sustento y la identidad cultural de las nacionalidades y pueblos ancestrales, evitando contaminación, deforestación y pérdida de biodiversidad.
	Promover la investigación de los saberes y conocimientos ancestrales, en el área de la biodiversidad, ecosistemas, tierras, agua y formas

	de cuidado de la naturaleza, para su recuperación, reconocimiento y práctica
Área de protección para movilidad humana	Promover la protección de las personas en movilidad humana.
Área para el desarrollo turístico, desarrollo económico, social y cultural del Cantón	Desarrollar espacios que permitan el desarrollo turístico, ordenado y sostenible en el Cantón, fomentando el desarrollo de la cultura. (Terminal Terrestre, UPC, La Guarapera)
Área de producción sustentable	Desarrollar actividades productivas de manera sustentable y sostenible.

Las Categorías de Ordenamiento Territorial, son espacios territoriales planificados para el cumplimiento de políticas planteadas.

- Área urbana para la consolidación de asentamientos humanos: Cabeceras urbanas y centros poblados para la dotación de servicios básicos, así como para la incorporación de servicios e infraestructuras.
- Área para la expansión urbana: Espacios planificados para el crecimiento urbano, en donde se planifica la incorporación de servicios básicos, lotes organizados, centralidades para la dotación de servicios, vialidad, entre otros.
- Área de producción agrícola para la soberanía alimentaria: Zonas para el desarrollo agrícola que permita la soberanía alimentaria, mediante la incorporación de tecnología e industria para brindar pleno empleo a la población.
- Área de producción minera para el desarrollo económico: Desarrollo minero ordenado y ambientalmente sostenible, que aporte al desarrollo económico del Cantón mediante el cumplimiento de toda la normativa ambiental vigente.
- Áreas de conservación de manglares y bosques: Protección de zonas ambientales protegidas, bosques, manglares y reservas naturales.
- Área de protección para movilidad humana: Zona de inmigración en donde se garantizan los derechos humanos y principalmente de personas en movilidad.

- Área para el desarrollo turístico, desarrollo económico, social y cultural del Cantón: Zonas de desarrollo cultural y social que fomenta el turismo y el desarrollo económico de las áreas más atractivas del Cantón, brindando servicios de calidad.
- Área de producción sustentable: Zonas de producción para el desarrollo sostenible y sustentable del Cantón.

SECCIÓN IV

USOS DE SUELO CANTONAL

Art. 95. Definición: Se define como suelo, al soporte físico de cualquier actividad puesta en ejecución por la población en pro del desarrollo integral sostenible y en el que se plasman las decisiones y estrategias territoriales, de acuerdo con las dimensiones social, económica, cultural y ambiental.

Art. 96. Los usos del suelo en el Cantón San Lorenzo, son certificaciones de compatibilidad del uso de acuerdo a la zonificación del sector. Este certificado no significa autorización de funcionamiento ni de construcción. Los usos de suelo se clasifican de acuerdo a la ubicación geográfica del territorio, ya sea en el sector urbano o rural, se clasifica en:

- Residencial:
 - Residencial Alta
 - Residencial Media
 - Residencial Baja
- Comercial
- Industrial
- Especial: Zona Naval, Zona Rosa, Zona de cementerio y Zona de Tolerancia.
- Protección: Manglares, Franja de Protección- río Nadadero, Franja de Protección-mar
- Histórico

En consideración a la ley Orgánica de Salud, Art. 124. “Prohíbe dentro del perímetro urbano, instalar criaderos, granjas para criar o albergar ganado vacuno, equino, bovino, caprino, porcino, aves de corral y otras especies”.

Los usos de suelo tendrán vigencia hasta que cambie o reforme la presente Ordenanza. Se deberá solicitar certificado de compatibilidad, en los siguientes casos:

- Cuando se va a implementar una actividad económica por primera vez.
- Cuando se va a cambiar la ubicación y se mantiene la misma actividad económica
- Cuando cambia el tipo de actividad económica
- Cuando cambie de dueño.

Art. 97. Uso de Suelo Residencial

Suelo destinado a las actividades descanso, reposo y vivienda unifamiliar o múltiple, en inmuebles independientes, en edificios aislados.

Definición zona residencial (ZR). - Extensión territorial ubicada dentro de la zona urbana, en el que se agrupan un conjunto de viviendas o habitaciones, es decir, territorio destinado para domicilios, sean en lotes independientes o en edificios aislados. Este uso es compatible con otro uso de suelo en áreas del territorio como es el caso del uso comercial. Los planos de zonificación conllevan: Zona residencial alta (ZRA), Zona residencial media (ZRM) y Zona residencial baja (ZRB) (Ver anexo 14).

- **Zona residencial alta (ZRA).** - Zona que posee alta concentración de población. Esta zona se identifica en el centro urbano del cantón donde se puede evidenciar que el suelo se ha consolidado con tipologías de viviendas, comercios, servicios y equipamientos compatibles propios para el desarrollo de la población. (Ver anexo 15).

- **Zona residencial media (ZRM).** - Esta zona cuenta con versatilidad y flexibilidad para una posible densificación futura, se permiten tipologías de viviendas y residencias que permiten una concentración poblacional tales como: residencias tratadas individualmente o en conjunto, sean unifamiliares y multifamiliares con su respectivo equipamiento y uso compatible para el desarrollo de actividades económicas y comerciales. (Ver anexo 16).

- **Zona residencial baja (ZRB).** - Zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura. Estas zonas están planificadas para la expansión urbana de la ciudad. (Ver anexo 17).

Tabla.17 Condiciones de implantación de Zona Residencial.

ZRA	ZRM	ZRB
Equipamientos y actividades de comercio y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del COS para el desarrollo de sus proyectos.	Equipamientos permitidos podrán usar del 80% al 100% del COS para el equipamiento proyectado. Actividades de comercio y servicios permitidos podrán reemplazar el 80% de COS al uso principal.	Equipamientos permitidos podrán usar del 60% al 100% COS para el equipamiento proyectado. Actividades de comercio y servicios permitidos podrán reemplazar el 50% de COS al uso principal.

Art. 98. Uso de suelo Comercial

Definición Zona Comercial. - Lugares, predios o inmuebles destinados al acceso de público para intercambio de bienes y servicios que se clasifican de acuerdo a la cobertura y escala de los mismos, y a la que se le otorgará una patente municipal de funcionamiento luego de haber cumplido con la documentación requerida. Para la certificación de compatibilidad de uso de suelo otorgada por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, las cuales pueden ser según la “Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CIIU Rev. 4.0)”, constituidas por el Instituto Nacional De Estadísticas y Censos (INEC) a través del siguiente cuadro: (Ver anexo 18)

Tabla.18 Uso del suelo comercial 1.

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES DE ACUERDO AL CLASIFICADOR CIIU	
A	Agricultura, ganadería, caza y actividades de servicio conexas.
B	Pesca, explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas; actividades de tipo servicio relacionadas con la pesca.
C	Oficinas de administración de explotación de minas y canteras.
D	Industrias manufactureras y de telecomunicaciones.
E	Suministros de electricidad, gas, vapor y agua caliente.
F	Construcción.
G1	Venta, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas.
G2	Comercio al por mayor y en comisión, excepto el comercio de vehículos, automotores y motocicletas.
G3	Comercio al por menor, reparación de efectos personales y enseres domésticos, excepto el comercio de vehículos, automotores y motocicletas.
H	Hoteles y restaurantes.
I	Transporte por vía terrestre, transporte por tuberías.
J	Intermediación financiera.
K	Actividades inmobiliarias, empresariales y de alquiler.
L	Administración pública y defensa; planes de seguridad social de afiliación obligatoria.
M	Enseñanza.
N	Actividades de servicios sociales y de salud.
O	Otras actividades de servicios comunitarios, sociales y personales.
P	Hogares privados con servicio doméstico.

Fuente. CIIU

Para más definición de las actividades de la estructura por Secciones y divisiones del cuadro anterior, se consultará en la clasificación de la Unidad de Análisis de Síntesis del CIIU 4.0, en donde se tomará como base el código del clasificador CIIU; determinado

para cada uso del suelo de las actividades que son descritas en los consecuentes Art. s en cada uno de los cuadros respectivos de esta norma.

Art. 99. Clasificación del Uso Comercial. – Este uso se clasifica de acuerdo al área de influencia que ejercen los establecimientos para el intercambio comercial, y pueden ser los siguientes:

Comercial 1 (ZC-C1). - Corresponde al comercio vecinal y es compatible con el uso residencial

Tabla.19 Uso de suelo comercial 1.

USO	TIPO	SIM	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 1	VECINAL	CV1	Venta de granos	Venta de material eléctrico y repuestos
			Abacerías y abastos	Copiadoras
			Venta de especias	Copiadoras de llaves
			Tercenas y frigoríficos	Cafeterías
			Consultorios médicos-clínicas	Artesanías
			Venta de aves y huevos	Heladerías
			Panaderías	Venta de frutas
			Venta de mariscos	Consultorios odontológicos
			Confiterías	Laboratorios clínicos
			Tiendas de víveres	Laboratorios dentales
			Licorerías	Ópticas
			Venta de papas	Video-juegos
			Venta de pescado	Gimnasios
			Farmacias	Peluquerías y salas de belleza
			Venta de productos de limpieza	Centros estéticos-spa
			Venta de pañales	Servicio de tatuajes
			Venta de videos y cd	Parqueaderos -garajes
			Lavanderías en seco	Taller y venta de joyería – relojería
			Consultorios	Bazares
			Papelerías	Zapatería

			Venta de celulares y accesorios	Cabinas telefónicas e internet, centros de computo

Fuente. CIU

Comercial 2 (ZC-C2). - Corresponde al comercio sectorial, sectorial de tratamiento especial y zonal, esto es de uso exclusivo de intercambio de productos y servicios.

Tabla.20 Uso de suelo comercial 2 de tipo sectorial.

USO	TIPO	SIMB	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 2	SECTORIAL	CS1	Radioemisoras	Clínicas veterinarias
			Venta de repuestos de vehículos	Venta de cemento, cementina
			Accesorios de vehículos	Venta de productos ortopédicos
			Venta de llantas	Centros de enseñanza
			Venta de accesorios y repuestos de motos	Tiendas de mascotas
			Venta de lubricantes	Bodegas de vidrierías, metales y pinturas, materiales eléctricos
			Venta de productos veterinarios	Coop de transporte
			Comercialización de ropa	Coop de taxis
			Almacenes y comerciales (micromercados)	Agencias de viaje
			Venta de productos ortopédicos	Servicio encomiendas
			Venta de productos de limpieza al por menor	Imprentas
			Tiendas de productos naturales	Tv- cable
			Oficinas de profesionales	Intermediación financiera
			Venta de Art. s de cuero	Aseguradoras
			Venta de calzado	Servicios de giro
			Venta de productos textiles	Constructoras
			Venta de repuestos de artefactos eléctricos	Constructoras-inmobiliarias
			Venta de electrodomésticos	Compañías automovilismo
			Venta de Art. s musicales	Alquiler de maquinaria y equipos de construcción.
			Venta de muebles	Alquiler muebles carpas cerámica
			Venta de cortinas-edredones-cubrecamas y tapices	Alquiler de utensilios, muebles para eventos

			Instalaciones y mantenimientos equipos de computación	Ferreterías
			Venta de acabados de construcción	Asesoramiento contable
			Venta de triplex y madera	Servicios de publicidad
			Venta de computadores	Transporte de valores
			Talleres y venta de repuestos para bicicletas	Instalación de alarmas
			Floristerías	Control de plagas
			Venta de Art. s de fiestas infantiles	Estudios de fotografía
			Servicios de arquitectura y construcciones	Servicios de cobranzas
			Reparación de artefactos y electrodomésticos	Servicios de ingeniería y construcciones
			Talleres de reparación de bicicletas	Nivelación-enseñanza
			Bodegas de vidrierías, metales y pinturas, materiales eléctricos	

Fuente. CIU

Tabla.21 Uso de Suelo Comercial 2 de tipo zonal.

USO	TIPO	SIMB	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 2	ZONAL	CZ1	Venta de vehículos	Cooperativa de transporte pesado
			Distribuidoras de productos de consumo masivo	Cooperativa de transporte de carga
			Venta de cajas fúnebres-velaciones	Distribuidora de lácteos
			Distribuidoras de bebidas alcohólicas	Mercados
			Distribuidora de bebidas	Centro comercial
			Distribuidoras de libros	Almacenes
			Distribuidoras de productos farmacéuticos	Supermercados
			Distribuidoras de equipamiento y maquinaria varios	Distribución de comestibles.

Fuente. CIU

La venta de GLP se permitirá en la zona industrial, debido al alto riesgo que representa el desarrollo de esta actividad para la población.

Comercial 3 (ZC-C3). - Corresponde al comercio Especial y Restringido y su localización deber ser calificada por informe de la Dirección de Gestión de Planificación por medio de su sección de Administración y control Urbano y será conocido por la Dirección de Obras Públicas, Salud y Medio Ambiente, Turismo y Comisaría, luego por el Concejo Municipal.

Tabla.22 Uso de Suelo Comercial 3.

USO	TIPO	SIM B	ACTIVIDADES	
COMERCIAL 3	ESPECIAL	CE	Lavadoras	Lubricadoras
			Alquiler de canoas y cuadrones	Suministros de electricidad, gas, vapor y agua caliente.
			Gasolineras y autoservicios	Constructora
			Venta de materiales de construcción	Constructora de vías
			Venta de productos agrícolas y ganaderos	Venta equipos de seguridad industrial
			Venta de productos plásticos y material de reciclaje	Almacenes industriales, bodegas comerciales
			Ventas de gas (GLP)	
	RESTRINGIDO	CR	Moteles, lenocinios, centros de tolerancia y similares	Club nocturno

Fuente. CIU

Serán considerados como servicios turísticos los siguientes:

- Instalaciones y establecimientos de hospedajes con operación hotelera y/o sistemas de tiempo compartido, o cualquier modalidad en la que se contrae parcial o totalmente el uso de inmuebles en términos que la municipalidad considere preponderantemente turístico, así como campamentos y paraderos de casas rodantes.
- Agencias, sub -agencias, operadoras de viajes y operadoras de turismo.
- Arrendadoras de automóviles, embarcaciones y otros bienes muebles y equipo destinado al turismo.
- Transportes terrestres, marítimo, fluvial, lacustre y aéreo para el servicio exclusivo de turistas o que preponderantemente atienda a los mismos.
- Servicio de alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, bares, centros nocturnos y similares que preponderantemente atiendan al turismo o se encuentren en áreas de desarrollo de dicha actividad.
- Centros de expendio de artesanías.

- Los prestadores de guías de turistas, guías, choferes y personal especializado.

Tabla.23 Uso de Suelo de Servicios Turísticos.

USO	TIPO	ACTIVIDADES	CLASE	SUBTIPO
SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS	SECTORIAL DE TRATAMIENTO ESPECIAL	ALOJAMIENTO	HOTELERO	Hoteles
				Hoteles Residencias
				Hostales
				Hostales Residencias
				Pensiones
				Hosterías
				Refugios
				Albergues
		ALIMENTOS Y BEBIDAS		Restaurantes
				Cafeterías
				Bares
		CENTRO DE DIVERSIONES		Balnearios
				Discotecas
				Salas de Baile
				Peñas
				Centros de Convenciones
				Centros de Recreación Turística
				Salas de Recepciones y Salas de Banquetes
		AGENCIAS DE SERVICIOS TURISTICOS		Salas de juego (billares)
				Agencia de Viajes
		TRANSPORTACIÓN		Líneas de transporte marítimas y fluviales, nacionales e internacionales
				Empresas de transporte terrestre internacional y nacional que determine el Directorio
				Empresas que arriendan medios de transporte marítimo, fluvial o terrestre.

Fuente. CIU

Art 100. Inspecciones y sanciones. - La inspección y el control de los establecimientos en los dos Art. s anteriores (uso de suelo Comercial); serán realizados por los inspectores y comisarios municipales con el apoyo técnico y la supervisión del Departamento

pertinente. Toda edificación en este sector está sujeta a inspecciones de rutina para establecer el cabal cumplimiento de esta disposición.

Los propietarios y toda persona que por cualquier título ocupare un inmueble, están obligados a permitir el acceso de los funcionarios municipales, del Cuerpo de Bomberos, Defensa Civil, Cruz Roja y Policía. El incumplimiento de esta disposición será sancionado con la cancelación de la patente municipal y el retiro del permiso de funcionamiento.

Art. 101. Condiciones de funcionamiento uso comercial.

Comercial

- Los propietarios de los establecimientos deben cumplir estrictamente con todas las normas técnicas de orden público.
- Cada establecimiento debe obtener el certificado ambiental, control sanitario, control de incendios y demás que les sean aplicables.
- Para el permiso de funcionamiento se hará una inspección in situ de forma obligatoria.

De servicios

- Cumplir con las disposiciones del reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra incendios.
- Sacar el Registro Turístico del local en el Ministerio de Turismo, que definirá su categorización.
- Sacar el permiso de funcionamiento otorgado por las Direcciones competentes de la Municipalidad nombradas en esta Ordenanza, previo el informe de inspección conjunta y de aprobación, el cual permita el funcionamiento de los locales como de prestación de servicios turísticos.
- Centros de diversión no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de los equipamientos de servicios sociales, salud y de educación. A excepción de los que se encuentran ubicados en el Centro y que cumplan con los requerimientos para el funcionamiento en el área comercial.
- Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a CS1 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el Ministerio de Turismo y cuenten con los respectivos permisos de funcionamiento.
- La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos de los predios.

Art. 102. Uso de suelo para Equipamientos. - 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.

Los equipamientos podrán emplazarse en todo el territorio del cantón sin condicionarse por el uso de suelo; no se autorizará la implantación en zonas de riesgo y protección ecológica, se permitirá su establecimiento en aquellas zonas que presenten déficit territorial de cobertura del servicio, conforme a lo establecido en el plan de desarrollo cantonal y la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

Art. 103. Clasificación de los equipamientos. -

a. Equipamientos de servicios sociales: En forma general se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; por su naturaleza y su radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, ciudad y regional. De acuerdo con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos, éstos son:

- Educación: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la formación, capacitación y preparación de la ciudadanía.
- Cultura: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.
- Salud: corresponde a los espacios y edificaciones destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis
- Bienestar social: corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitaria, destinada al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.
- Recreación y deporte: se refiere a los espacios y edificaciones destinados a las actividades deportivas y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento ya la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental.
- Religioso: corresponde a los espacios y edificaciones destinados para la celebración de los diferentes cultos.
- Seguridad: comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil por parte de la máxima autoridad nacional.

Tabla.24 Equipamiento de Servicios Sociales.

USO	SIMB	TIPOLOGÍA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Seguridad	EG	Barrial	EGB	Unidad de Policía Comunitaria, Unidad de control del medio ambiente
		Sectorial	EGS	Estación de Bomberos
E		Zonal	EGZ	Cuartel de Policía, Centro de Detención Provisional.
		Ciudad	EGM	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarías y cárceles.
Administración pública E	EA	Sectorial	EAS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfonos, sedes de gremios y federaciones
		Zonal	EAZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales.
		Ciudad	EAM	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales.
Servicios funerarios	EF	Sectorial	EFS	Funerarias: venta de ataúdes y salas de velaciones sin crematorio.
E		Zonal	EFZ	Cementerios parroquiales o zonales con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, osarios, con o sin crematorio y columbarios, adscritos al cementerio.
		Ciudad	EFM	Parques cementerios o camposantos con salas de velaciones, fosas, nichos, criptas, crematorios, osarios y columbarios
Transporte E	ET	Barrial	ETB	Estación de taxis, parada de buses, parqueaderos públicos motorizados y no
		Sectorial	ETS	Estacionamiento de camionetas, terminales de buses urbanos.
		Zonal	ETZ1	Terminales locales, terminales de transferencia de transporte público.
			ETZ2	Estaciones de transporte de carga y maquinaria pesada.
		Ciudad	ETM	Centros de revisión vehicular, terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y

Instalaciones de Infraestructura E	EI	Barrial	EIB	Baterías sanitarias y lavanderías públicas.
		Sectorial	EIS	Estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, estaciones radioeléctricas, centrales fijas y de base de los servicios fijo y móvil terrestre de radiocomunicación.
		Zonal	EIZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, antenas centrales de transmisión y recepción de telecomunicaciones.
		Ciudad	EIM	Plantas de tratamiento y estaciones de energía Eléctrica.
Especial E	EP	Zonal	EPZ	Depósitos de desechos industriales.
		Ciudad	EPM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, incineración, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios, botaderos), gasoductos, oleoductos y similares.

Fuente: CIU

b. Equipamiento Especial: comprende instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva, requieren áreas restringidas a su alrededor. La implantación de equipamientos de seguridad, se sujetarán a la normativa establecida por la SECRETARÍA DE GESTIÓN DE RIESGOS, los Planes de Seguridad Ciudadana y Plan de Manejo de Riesgos, establecidos conforme a la planificación territorial en coordinación con la Unidad de Gestión de Riesgos y Comité de Operaciones de Emergencia (COE) cantonal.

Tabla.25 Equipamiento Especial.

Categoría	Tipología	Sim b.	Establecimientos	Radios De Influencia M.	Norma M2/H	Lote Mínimo	Población Base
Seguridad	Barrial	SEB	Vigilancia de policía	400	0.10	100	1000
	Sectorial	SES	Estación de Bomberos	2000	0.10	500	5.000
	Zonal	SEZ	Cuartel de Policía	...	0.50	10.000	20.000

	Ciudad	SEC M	Instalaciones militares, cuarteles y centros de rehabilitación social, penitenciarias y cárceles	...	...	...	50.000

Fuente: CIU

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

- Seguridad Ciudadana. - comprende áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a la seguridad y protección civil.
 - Servicios de la administración pública: son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles.
 - Servicios funerarios: son áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
 - Transporte: es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte.
 - Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas.

Tabla.26 Equipamiento de Servicios Públicos.

Categoría	Tipología	Sim b.	Establecimientos	Radios De Influencia M.	Norma M2/H	Lote Mínimo	Población Base
Administración Pública	Sectorial	APS	Agencias municipales, oficinas de agua potable, energía eléctrica, correos y teléfono	...	0.03	300	10.000

	Zonal	APZ	Administraciones zonales, representaciones diplomáticas, consulados, embajadas y organismos internacionales	...	0.50	10.000	20.000
	Ciudad	APC M	Alcaldía, sedes principales de entidades públicas y centros administrativos nacionales, provinciales, distritales	...	0.40		50.000
Servicios funerarios	Sectorial	FS	Funerarias	2000	0.06	600	10.000
	Zonal	FZ	Cementerios parroquiales y zonales, servicios de cremación y/o velación y osarios dentro de centros	3.000	1.00	20.000	10.000
	Ciudad	FCM	Cementerios, parques, crematorios	...	1.00	50.000	50.000
Transporte	Barrial	TB	Estación de taxis, parada de buses.	...	0.10	100	1000
	Sectorial	TS	Estacionamiento de camionetas, buses urbanos, Parqueaderos públicos.	3.000	0.03	300	10.000

	Zonal	TZ	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	TCM	Terminales de buses interprovinciales y de carga, estaciones de ferrocarril de carga y pasajeros, aeropuertos civiles y militares	...	1.00	50.000	50.000
Infraestructura	Sectorial	IFS	Estaciones de bombeo y tanques de almacenamiento de agua	...	*	...	5.000
	Barrial	EIB	Servicios higiénicos y lavandería	500	0.20	200	1000
	Zonal	IFZ	Plantas potabilizadoras y subestaciones eléctricas, Antenas.	...	*	...	20.000
	Ciudad	IFCM	Plantas de tratamiento y Estaciones de energía	...	*	...	50.000

			eléctrica, plantas termoeléctricas				
Especial	Zonal	ESZ	Depósitos de desechos industriales	...	*	...	20.000
	Ciudad	SCM	Tratamiento de desechos sólidos y líquidos (plantas procesadoras, lagunas de oxidación, rellenos sanitarios). Gasoductos, oleoductos y similares	...	*	...	50.000

Fuente CIU

Según el programa del proyecto, los cuadros de los literales a, b, c; son referenciales para la implantación de equipamientos nuevos y evaluación a los existentes en las áreas consolidadas.

Art. 104. Uso de suelo Industrial

Definición Zona Industrial (ZI). - Son áreas urbanas destinadas predominantemente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos destinados a actividades de producción de bienes, transformación de materias primas, procesamiento de productos, desarrollo tecnológico, informático u otros. Tales actividades en ciertos casos pueden generar impactos ambientales negativos, por ello, involucran riesgos para la salud de la población por tal motivo es necesario que se empleen en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluye otros usos del suelo, en especial los residenciales. Son parte del uso industrial los inmuebles destinados al almacenamiento y bodegaje, reparación de productos, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores. (Ver anexo 19)

Condiciones generales de implantación del uso industrial. - Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo industrial, cumplirán lo

que determine las normas de arquitectura y las exigencias de este y otros instrumentos normativos como la Ley de Defensa contra incendios en su Art. 188 Documento 6, Art 276, 293,294,295 Documento 7.

Para la implantación de industrias en esta modalidad, esta normativa, definirá las posibilidades de localización de parques o polígonos industriales en función de un análisis y evaluación del sitio de emplazamiento. Los mismos que serán regulados a través de una ordenanza específica para su funcionamiento y en ningún caso se utilizarán o se dispondrán de predios con vocación agrícola.

Art. 105. Clasificación Zona Industrial.

- **Bajo impacto (ZI-BI):** Comprende manufacturas y establecimientos especializados de servicios compatibles con uso de suelo residencial, siempre y cuando no alteren las condiciones de habitabilidad de las edificaciones colindantes y que cuente con el informe técnico de la Unidad de Salud y Medio Ambiente.
 - **Manufacturas:** Elaboración de productos que no requieren maquinaria o instalaciones especiales. Trabajo artesanal domiciliario, por lo general familiar, cuyos movimientos de carga no superen el uso de vehículos de tipo camioneta. Queda prohibido el uso o almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos o tóxicos, patógenos, radioactivos; explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o un riesgo a la población.
 - **Establecimientos especializados de servicios:** Industrias que generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, procesos, ruido, residuos sólidos. Además de riesgos inherentes a sus labores o que sí los generan, pero que puedan ser disipados o controlados mediante soluciones técnicas básicas.
 - No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo, un nivel de presión sonora equivalente o mayor a Cincuenta (50) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a cuarenta (40) dB de 20H00 A 6H00.

Tabla.27 Actividades de Zona Industrial de Bajo Impacto.

USO	SIMB.	TIPOLOGIAS	ACTIVIDADES

INDUSTRIAL	I	Bajo Impacto	Manufacturas: confites, cocadas, mermeladas, salsas, pasteles y similares, Taller de costura o ropa en general, calzado. Cerámica en pequeña escala, ebanistería, talleres de orfebrería y joyería. Imprentas artesanales, encuadernación, adhesivos (excepto la manufactura de los componentes básicos), instrumentos musicales, carpinterías, tapicerías, reparación de muebles. Depósitos de madera, cerrajería, ensamblaje de productos (gabinetes, puertas, mallas entre otros), motocicletas y repuestos, confección de persianas, toldos, industria panificadora, artesanías en cueros. Industria de procesos mayoritariamente secos, talleres fotográficos, talleres de reparación de productos, mecánicas automotrices livianas, actividades agropecuarias, que no utilicen productos contaminantes y generen olores pestilentes, ni peligro inminente para la población, vulcanizadoras, mecánicas en general, lavadoras, talleres de mecánica eléctrica, enderezada y pintura, reparación de motos

Fuente. CIIU

- **Mediano impacto (ZI-MI).** - Establecimientos industriales que producen impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales producidos. Corresponde a industrias que producen ruido desde los 60dB, vibración y olores, condicionados o no compatibles con usos de suelo residencial (Vulcanizadoras, aserraderos, mecánicas semipesadas y pesadas).

Impacto controlado: a través de soluciones técnicas básicas, para ello, deben cumplir con condiciones establecidas en fichas ambientales.

Impacto no controlado: industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control, si se encuentra en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental otorgado por la entidad ambiental correspondiente.

Tabla.28 Actividades de Zona Industrial de Mediano Impacto.

TIPOLOGIAS	SIMB.	DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS
Mediano Impacto	MI	Fabricación de diversos productos de madera. Servicios de apoyo a la fabricación de productos de madera. Elaboración y conservación de carne. Conservación de carne y elaboración de productos cárnicos y otros productos de la matanza de animales. Servicios de apoyo a la elaboración y conservación de carne. Actividades de servicios relacionados con la impresión. Servicios de acabado de productos textiles. Fabricación de muebles. Reparación de equipo eléctrico. Suministros de vapor y de aire acondicionado. Recuperación de materiales. Mantenimiento y reparación de vehículos automotores. Venta al por mayor de desechos y desperdicios. Venta al por mayor de aparatos electrodomésticos, muebles, colchones. Alfombras y aparatos de iluminación para el hogar. Venta al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, materiales médicos, perfumería, y cosmética. Venta al por mayor de otros Art. s de uso doméstico. Almacenamiento y depósito. Ensayos y análisis técnicos. Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales e ingeniería, ciencias sociales y humanidades. Actividades de etiquetado, estampado e impresión. Actividades de atención a la salud humana que no se realiza en hospitales. Actividades de laboratorios médicos. Otros servicios auxiliares de la salud humana.

- **Alto Impacto (ZI- AI).** - Instalaciones que aún bajo normas de control, generan efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, procesos, ruido, vibraciones, residuos sólidos. Sus instalaciones requieren desde

soluciones técnicas de alto nivel para prevención y mitigación de la contaminación que se produzca. Deben ubicarse en zonas establecidas por el PUGS.

No podrá calificarse en este grupo ninguna industria que genere en el ambiente un nivel de presión sonora equivalente o mayor a (70) dB de 6H00 a 20H00, o mayor a sesenta (60) dB de 20H00 a 6H00.

Tabla.29 Actividades de Zona Industrial de Alto Impacto.

TIPOLOGIAS	SIMB.	DETALLE ACTIVIDADES PERMITIDAS
Mediano Impacto	AI	Elaboración y conservación de carne. Elaboración y conservación de pescados, crustáceos, moluscos. Elaboración y conservación de frutas, legumbres y hortalizas. Elaboración de productos lácteos. Elaboración de café, té y similares. Elaboración de alimentos especiales para infantes. Elaboración de especias, salsas y condimentos. Servicio de apoyo a la elaboración de otros productos alimenticios. Elaboración de otros alimentos. Elaboración de cacao, chocolate. Elaboración de productos de confitería. Servicios de apoyo a la elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería. Elaboración de productos preparados para animales. Aserrado y acepilladura de madera. Elaboración de bebidas. Curtido y adobo de cueros; fabricación de maletas, Art. s de talabartería y guarnicionería; adobo y teñido de pieles. Fabricación de calzado. Fabricación de papel y productos de papel. Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico. Fabricación de productos de tornillería, sujetadores y otros Art. s de alambre o metal. Fabricación de vajillas, Art. s sanitarios, etcétera de metal.

		Servicios de apoyo a la fabricación de otros productos elaborados de metal N.C.P. Fabricación de equipo eléctrico de iluminación. Fabricación de aparatos de uso doméstico. Fabricación de componentes y tableros electrónicos. Fabricación de ordenadores y equipo periférico. Fabricación de equipo de comunicaciones. Fabricación de aparatos electrónicos de consumo. Fabricación de equipos de medición, prueba, navegación, control y de relojes. Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico. Fabricación de soportes magnéticos y ópticos. Fabricación de juegos y juguetes. Fabricación de otros tipos de equipos eléctricos. Servicio de apoyo a la fabricación de otros tipos de equipos eléctricos. Fabricación de otro material eléctrico. Elaboración de productos de vidrio. Fabricación de otros productos minerales no metálicos. Fabricación de Art. s de hormigón, de cemento y yeso. Fabricación de muebles. Fabricación de abonos y compuestos de nitrógeno. Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y otras aguas embotelladas. Elaboración y conservación de pescados, crustáceos y moluscos. Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal. Elaboración de aceites y grasas de origen animal. Servicios de apoyo a la elaboración de aceites de origen vegetal y animal. Extracción de piedra, arena. Explotación de minas y canteras. Actividades de envasado y empaquetado. Cría de aves de corral.

Fuente. CIIU

- **Industrial de alto riesgo (ZI-AR).** - Industrias que desarrollan actividades que implican impactos fuertes a nivel de ambiente, alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por lo tanto, requieren de soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgo. Deben ser ubicadas en áreas establecidos por esta

ordenanza y deberán contar con estudios ambientales y planes de manejo ambiental aprobado y revisado por la Dirección de Salud y Medio Ambiente del GADM-SL.

Tabla.30 Actividades de zona industrial de Alto Riesgo.

TIPOLOGIAS	SIMB.	DETALLE DE ACTIVIDADES PERMITIDAS
Alto riesgo	ZIAR	Industrias básicas de hierro y acero. Fabricación de productos primarios de metales preciosos y metales no ferrosos Fundición de metales Fabricación de hojas de madera para enchapado y tableros a base de madera. Fabricación de partes y piezas de carpintería para edificios y construcciones. Fabricación de productos de madera. Fabricación de otros productos de madera. Fabricación de Art. s de corcho, paja y materiales trenzables. Fabricación de Art. s de asbesto-cemento, fibra-cemento de celulosa y materiales similares: láminas onduladas, otras láminas, paneles, tableros, losetas, tubos, caños, depósitos, tanques de agua, cisternas, lavabos, lavaderos, vasijas, muebles, marcos para ventanas, etcétera. Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica. Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de desechos. Recolección de desechos. Tratamiento y eliminación de desechos. Recuperación de materiales.

Fuente. CIU

Todas las industrias ubicadas en las categorías mencionadas anteriormente, deberán contar con la aprobación del Ministerio del Ambiente, el cual será el requisito indispensable para la autorización de funcionamiento que otorgue el GADM de San Lorenzo. Las industrias se ubicarán en las zonas dictaminadas por esta normativa, y contarán con los respectivos estudios de impacto ambiental y planes de manejo ambiental aprobados por la máxima autoridad nacional del ambiente de acuerdo con su categorización, el seguimiento al cumplimiento de estos planes, la verificación de documentación e inspecciones lo realizará la Dirección de Gestión Ambiental municipal.

Art. 106. Establecimiento de Comercios en general. - En los que la actividad económica se encuentre ya establecida en un mismo lugar con un mínimo de 2 años, podrán seguir ejerciendo dicha actividad cumpliendo con las Normas ambientales y de

seguridad vigentes. Para las actividades de vulcanizadoras y tapicerías existentes podrán ocupar el estacionamiento en la vía pública únicamente el espacio frente al local, para lo cual deberá realizar el pago correspondiente al GADM-SL, que se determine en la Ordenanza de ocupación del espacio público. El espacio público no será alterado con señalización, obstáculos, rótulos, etc.

Art.107. Disposiciones. - Los establecimientos que permanentemente utilicen servicios de carga de materiales de construcción, abastecimiento de productos de consumo masivo y comercio en general, con vehículos de transporte de carga, deberán contar con uso de suelo para cada actividad según el caso. Los establecimientos o bodegas para actividades de carga y descarga, deberán contar con espacios adecuados para los ingresos y salidas vehiculares y patios de maniobras fuera de la vía pública, los cuales contarán con la necesaria señalización preventiva que garantice la seguridad de la circulación de peatones y demás vehículos.

Se prohíben las nuevas actividades económicas (comercios, bodegas, restaurantes, y similares) a menos de 100m del perímetro de los mercados mayoristas y minoristas del cantón y los planificados por el GADM San Lorenzo, que expendan productos similares a los existentes en ellos, con la finalidad de garantizar la productividad de las actividades económicas al interior de los mismos.

Art. 108. Establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores. - Los establecimientos, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

- Taller automotriz: Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bici motos, motonetas y motocicletas.
- Mecánica automotriz liviana: Se denomina mecánica automotriz liviana, a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas.
- Mecánica automotriz semipesado: Se denomina mecánica automotriz semipesado, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas.
- Mecánica automotriz pesada: Se denominan mecánica automotriz pesada, a los establecimientos dedicados a la reparación o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadores, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte.
- Mecánica en general: Establecimientos dedicados a los trabajos de torno, cerrajería, gasfitería (plomería) y fundición.

- Vulcanizadoras: Se denominan vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, rencauche, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas.
- Lavadoras: Se denominan lavadoras, a los establecimientos dedicados al lavado, engrase, cambios de aceite, pulverización y otras actividades afines que tienen que ver con el mantenimiento de vehículos, sin que esto signifique reparación mecánica.
- Talleres de enderezada, pintura y carrocerías: Se denominan talleres de enderezada, pintura y carrocerías a los establecimientos dedicados a la fabricación o arreglo de carrocerías, Cajones de madera o metálicos, enderezada o al cambio o reparación de pintura.
- Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana: establecimientos destinados al arreglo y mantenimiento de carrocerías para vehículos livianos con capacidad de hasta 4 toneladas.

Art. 109. Actividades en mecánicas automotrices. - En las mecánicas automotrices mencionadas en el enunciado anterior (liviana, semipesado, pesada), podrán efectuarse los siguientes trabajos:

- Afinamiento de motores
- Reparación de máquinas
- Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambios y otros.
- Enderezada de carrocerías y pintura.
- Servicio de soldaduras
- Cambio de ventanas y parabrisas
- Arreglo de tapicería e interiores
- Sistema eléctrico y baterías
- Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiera para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos.

Las mecánicas que se dediquen a enderezada de vehículos, y actividades que produzcan ruido, si están implantadas en áreas residenciales, no podrán realizar trabajos ruidosos durante las noches, fin de semana y festivos.

Requisitos de los lotes. - De acuerdo con su ubicación, los lotes en los cuales se requiera instalar mecánicas automotrices, mecánicas en general y lavadoras, reunirán los siguientes requisitos. Los trabajos se ejecutarán en el interior del predio, sin alterar u obstruir o congestionar las vías públicas, sin obstaculizar el paso de peatones y ciclo vías. Los retiros serán los reglamentarios de acuerdo con la ordenanza vigente. Las

sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por las Comisarías municipales de acuerdo a su reglamento sancionador.

Art. 110. Área útil mínima para establecimientos. -

- Tapicerías área mínima de 50 m².
- Taller automotriz (Mecánica en general automotriz liviana), Talleres de enderezada y pintura automotriz liviana (Capacidad 5 unidades) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos) Área mínima de 200 m².
- Mecánica automotriz semipesado, Mecánica automotriz pesada (Capacidad 5 vehículos) Área mínima de 500 m².
- Lavadoras: (Capacidad 5 vehículos) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos) 200 m².
- Vulcanizadoras: (Capacidad 3 vehículos) (deberá tomarse en cuenta el tipo de vehículos atendidos) 100 m².

Art. 111. Localización. - La localización de mecánicas automotrices, mecánicas en general, vulcanizadoras, tapicerías, cerrajerías, y lavadoras; se sujetará a las siguientes condiciones:

- En el caso que sean propietarios de los lotes o que demuestren tener un contrato a largo plazo con un mínimo de 2 años, y se encuentren ya instalados los diferentes talleres, podrán seguir ejerciendo dicha actividad.
- En el caso de no ser propietarios, se permitirá la instalación de este tipo de actividades en áreas comprendidas como áreas comerciales e industriales, dentro de la zonificación de uso y ocupación de suelo.
- No podrán instalarse a menos de 100 m. de centros asistenciales, escuelas, colegios, cuarteles, iglesias, cines, mercados y edificios públicos, medidos desde el punto más desfavorable.
- No podrá instalarse a menos de 100 m. talleres o mecánicas automotrices, vulcanizadoras y lavadoras, en las cercanías de intercambiadores, intersecciones de avenidas, redondeles y puentes, o zonas de alto o mediano flujo vehicular.
- Los accesos a los espacios destinados a estas actividades, no podrán ubicarse en las esquinas o salidas a una intersección de calles o avenidas.
- No podrán instalarse este tipo de establecimiento en áreas históricas.
- Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por las Comisarías municipales de acuerdo a su reglamento sancionador.

Art. 112. Requisitos. - Para la instalación de nuevas mecánicas en general se presentará una solicitud del Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional a la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, de ser favorable, deberá

realizar la aprobación de planos cumpliendo las normas de acuerdo al espacio para posteriormente obtener el Informe de Compatibilidad de Uso de Suelo, con los siguientes documentos:

- Copia certificada del título de la propiedad del terreno, contrato de arrendamiento, debidamente inscrito por un lapso mínimo de dos (2) años.
- Proyecto arquitectónico aprobado.
- Plano de la ubicación en escala 1:10.000
- Plano de implantación en escala 1:200 con indicación de vías.
- Adjuntar el Título de Profesional, curso o calificación de Mecánico responsable del establecimiento.

Art. 113. Capacidad de atención. - Adjunto a los requisitos comunes y planos para aprobación de proyectos de este tipo de establecimientos, el proyectista indicará obligatoriamente la capacidad máxima de atención del local, en cuanto al número de vehículos, cifra que no podrá rebasarse por motivo alguno o efectuar sus actividades en el espacio público circundante.

Art. 114. Aprobación de planos. - Una vez obtenido el Informe de Compatibilidad de uso de suelo provisional, los interesados seguirán los trámites indicados sobre "Aprobación de Planos". Para la aprobación de planos se considerará lo siguiente:

a. NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN: Los establecimientos destinados a mecánicas, vulcanizadoras y lavadoras, cumplirán con las siguientes normas mínimas, además de las normas establecidas en el Código de Arquitectura y Urbanismo y en las establecidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC)

- **Materiales:** Serán enteramente contruidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requiera.
- **Pisos:** El piso será de hormigón o pavimento antideslizante.
- **Cubiertas:** Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de agua lluvias.
- **Rejillas:** El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas metálicas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será conducida primeramente a cajas separadoras de grasas antes de ser evacuadas a las redes matrices de alcantarillado, cumpliendo las normas dictadas por las leyes y ordenanzas vigentes con relación al tratamiento de desechos
- **Revestimientos:** Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m.

- **Cerramientos:** Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.40 m, ni mayor de 3,40 m.
- **Altura mínima:** La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 3.20 m.
- **Entrada o acceso:** Todas las entradas y salidas serán de 3,00 m de ancho; y deberá contar con una salida de emergencia peatonal.
- **Fachadas:** Enlucidas y pintadas totalmente, ubicación de rótulo con nombre del local en la fachada sin obstaculizar el espacio público.
- **Instalaciones:** Todas las instalaciones eléctricas, comunicaciones o afines serán empotradas o aisladas mediante canaletas resistentes al fuego.

b. SERVICIOS SANITARIOS. - Todos los establecimientos especificados, estarán equipados con servicios sanitarios y vestidores con cancelas para los empleados y usuarios. El número de servicios sanitarios para usuarios deberá ser mínimo un sanitario, un lavamanos para hombres y para mujeres perfectamente diferenciados. Se deberá incluir baños para personas con capacidades especiales, se incrementará en función de la capacidad de cada local.

c. ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHÍCULOS. - - Podrán ser independientes cuyo ancho no será menor a 3,00 m. libres o en un solo espacio no menor a 5,00 m. libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20,00 m. del vértice de edificación ubicada en las esquinas, las rampas en las aceras no tendrán más de 60 cm medidos en longitud horizontal desde el borde de la calzada hacia el predio evitando restringir la circulación peatonal.

d. INSTALACIONES. - Los terrenos destinados a mecánicas automotrices en el área urbana, deberán contar con todos los servicios de agua, alcantarillado y energía eléctrica. Fuera del área urbana será obligatoria la instalación de un sistema propio de dotación de agua y evacuación de desechos debidamente aprobado por la Dirección de Gestión Ambiental.

e. PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN DE AGUAS Y SISTEMA DE EVACUACIÓN. - La prevención y el control de la contaminación de las aguas por estos establecimientos, se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, en concordancia con las disposiciones para Prevención y Control de la Contaminación producida por Descargas Líquidas Industriales y Emisiones hacia la Atmósfera que la Dirección de Gestión Ambiental Municipal emitiera, entre otras :

Se prohíbe toda descarga de residuos líquidos a las vías, canales de riego y drenaje, acueductos, sistemas de recolección de aguas lluvias y acuíferos, quebradas, ríos y a todo cuerpo de agua de embalse superficial.

Se prohíbe la utilización de aguas naturales de las redes públicas o privadas y las de las aguas lluvias, con el propósito de diluir los afluentes líquidos no tratados. La dirección municipal de agua potable y saneamiento, fijará normas que deben cumplir las descargas hacia el alcantarillado, previamente instalado, modificado y ampliado de una fuente contaminante, como se detalla a continuación:

- No se descargará a los colectores de aguas servidas.
- Aguas con sustancias solubles en hexano (grasas y aceites) mayores a 50 mg/l.
- Ácidos o bases que puedan causar contaminación; gasolina, solventes y otros líquidos, sólidos o vapores inflamables o explosivos.
- Desechos sólidos o basuras que puedan obstruir los colectores.
- Sólidos sedimentables que puedan depositarse en las redes de alcantarillado, en cantidades mayores a 10 ml/l.
- Residuos tóxicos que representen peligro para la planta de tratamiento y/o a las personas. Estos establecimientos, deberán cumplir con los siguientes requisitos al diseñar un sistema de descarga a la red de alcantarillado, a más de lo establecido por la Dirección Municipal de agua potable y saneamiento.
- No se permitirá la entrada de aguas lluvias al sistema de aguas servidas.
- No se descargará la entrada de aguas lluvias ni de ningún otro vertido, excepto si se adoptan las disposiciones establecidas.
- Se construirán instalaciones para separación de grasas, aceites y materiales granulares, cuya operación y mantenimiento correrán a cargo del propietario.
- Se deberán construir cajas de inspección de fácil acceso para observación, control toma de muestras y medición de caudales. La Dirección Municipal de agua potable y saneamiento controlará la implementación de los sistemas de tratamiento que se requieran, con previa aprobación de los planos de los sistemas por la Dirección de Obras Públicas del GADM-SL.
- Identificación de establecimientos. - Todos los establecimientos afectados por esta Sección, deberán exhibir su rótulo en el que constarán claramente: la identificación del tipo de taller, la capacidad vehicular aprobada y el número de inscripción del Título de Maestro Artesanal o Profesional reconocido por las instancias nacionales correspondientes, y en relación a lo dispuesto en la ordenanza que regula la publicidad. Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por la Comisaría Municipal de acuerdo a su reglamento sancionador.

Art. 115. Prohibición de uso de calzadas y aceras. - Se prohíbe la utilización y ocupación de calzadas, aceras, parterres y vías públicas, para la realización de cualquier tipo de trabajo inherente a las actividades de estaciones de servicio, gasolineras, mecánicas en general, talleres automotrices, electricistas, vulcanizadoras, tapicerías y demás afines; que impidiesen la circulación tanto vehicular como peatonal, salvo las actividades económicas contempladas.

a. Los establecimientos de tipo mecánicas en sus diferentes clasificaciones, podrán establecerse solamente en sectores industriales, residenciales mixtos, siempre y cuando exista la aprobación de compatibilidad del uso de suelo que otorgará la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, del GADM-SL.

b. En predios mayores a lo señalado en el presente instructivo, se debe garantizar el espacio para estacionamiento de vehículos, y espacios funcionales para ejercer esta actividad cumpliendo con lo establecido en las diferentes normativas relacionadas; y la armonía con otras formas de uso del suelo, serán permitidas por una sola ocasión, y en ningún caso podrán por motivo alguno ejercer sus actividades fuera del local autorizado.

c. Los agentes de Control de Tránsito, sancionarán de acuerdo a la Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial, a los responsables de obstruir las calzadas y aceras con vehículos, objetos o materiales, de acuerdo a su reglamento.

Art. 116. Gasolineras y estaciones de servicio. - Previo a la aprobación de planos, deberá solicitar la Certificación de Compatibilidad de Uso del Suelo y cumplir con las siguientes franjas de protección:

a. **Doscientos (200) metros** de radio medidos desde los linderos más próximos del predio a Instalaciones y/o edificaciones de estaciones o subestaciones eléctricas, edificaciones en construcción o en proyecto (uso del suelo asignado), destinados para establecimientos educacionales, mercados, hospitales, hoteles, templos, sitios de espectáculos públicos y todo centro de aglomeración y concentración humana.

b. **Mil metros (1000)** de radio medido desde el punto más cercano al lindero de la gasolinera o estación de servicio a: oleoductos, gasoductos, poliductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivado, así como a plantas envasadoras y distribuidoras de gas, combustibles (GLP y otros), 10 metros de retiro mínimo desde la línea de fábrica a cualquier edificación o cubierta libre.

c. **Quince metros (15)**, a líneas aéreas de alta tensión de hasta 12.300 voltios ni a menos de cincuenta metros de líneas aéreas de más de 13.200 voltios medidos desde el punto más cercano al lindero a las gasolineras o estaciones de servicio, para lo cual requerirán del informe de la empresa Eléctrica Regional, que certificará si se cumple con este requerimiento.

d. **Mil (1.000) metros** entre estaciones de servicio y/o gasolineras medidas entre los linderos más cercanos de cada predio.

e. **Prohibiciones:** Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras:

1.- Al interior del área delimitada como Zona Histórica.

2.- No se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro de áreas determinadas como uso exclusivo residencial en el plano de uso de suelo de la presente ordenanza.

f. Permisos: Se permitirá la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del área de influencia cercana a las nuevas vías planificadas (Vía perimetral en planificación) por el gobierno nacional y el GADM-SL.

g. Cumplimiento: De la Ley de Defensa Contra Incendios, los Art. 188, 276, 293, 294 y 295, documentos 6 y 7. Y además con las exigencias de los organismos estatales de control correspondientes.

En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector. Las sanciones a estos incumplimientos deben ser aplicadas por la Comisaría Municipal de acuerdo a su reglamento sancionador.

Art. 117. Uso de suelo Especial

Definición Zona Especial (ZE). Área urbana destinada fundamentalmente a la habilitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales no clasificados anteriormente. Por ejemplo: Centros cívicos, dependencias administrativas del estado, culturales, terminales terrestres, ferroviarios, marítimos, aéreos, establecimientos institucionales representativos del sector privado, nacional, extranjero, establecimientos religiosos, asilos, orfanatos, grandes complejos deportivos y de espectáculos, estadios, coliseos, zoológicos, establecimientos de seguridad y de las fuerzas armadas y sector público como instalaciones de producción y/o almacenamiento de energía eléctrica, gas, telefonía, comunicaciones, agua potable, tratamiento sanitario de aguas servidas (lagunas de oxidación) y botadero municipal. (Ver anexo 20).

Por su clasificación son áreas urbanas retiradas de la ciudad con el fin de mejorar el desenvolvimiento de cada una de las actividades correspondientes a desarrollarse para evitar problemas con la ciudadanía.

Art. 118. Clasificación Zona Especial

- **Zona de Tolerancia (ZT).** - Se define como zona de tolerancia a los establecimientos donde se ejerce el trabajo sexual, es decir todo establecimiento donde se oferten estos servicios tales como: prostíbulos, burdeles, casas de cita, casas de tolerancia o cualquiera sea la denominación comercial con que se designe a esta actividad.

- **Zona rosa (ZR).** - Lugar específico de interacción social, encuentro y ambiente de fiesta, que ofrece alternativas de diversión para las personas mayores de edad. Aquí funcionan legalmente: bares, discotecas, karaokes y en menor proporción billares.
- **Zona Naval (ZN).** - Base militar en la que la fuerza naval puede albergarse. Es considerado un puerto marítimo.
- **Zona del cementerio (ZC).** - Equipamiento municipal que por condición de afectación ambiental requieren de un lugar para este tipo de edificaciones.

Art. 119. Condiciones de funcionamiento zona rosa

- a) Esta zona se ubicará a 200 metros a la redonda de centros educativos, subcentro de salud, servicios sociales. (Ver anexo 21).
- b) Se controlará el orden en la vía pública que la limita, mediante reglamento de uso, horarios y consumo de bebidas alcohólicas a ser elaborado y calificado por la Dirección de Desarrollo Social y Productivo conjuntamente con Participación Ciudadana.
- c) Prohibido el consumo y venta de alcohol en los espacios públicos, vías públicas y en eventos públicos, deportivos, culturales y artísticos.
- d) La venta de bebidas alcohólicas solo en sitios autorizados con permiso sanitario, en equipamientos de seguridad y ubicación asignada.
- e) Los propietarios y arrendatarios serán responsables de los daños que ocasionen al ornato y buenas costumbres de su entorno inmediato, contribuirán a difundir los eventos culturales, la historia y los valores humanos, así como el respeto a la ciudad.
- f) Serán responsables del control en la cantidad y calidad del consumo y venta de alcohol en el interior del local,
- g) Los propietarios y administradores de los locales autorizados para el consumo de bebidas alcohólicas, deberán contratar personal y sistema de seguridad con el objeto de proteger a los usuarios, sus bienes y mantener el orden público.

Art. 120. Obligaciones. -

- Se procederá a clausura y al decomiso, si no se cumplen las disposiciones establecidas por la autoridad competente.
- Bares, discotecas, karaokes tendrán un horario establecido.
- La intendencia y comisaría serán los encargados de realizar el respectivo seguimiento de cada uno de los establecimientos.

Art. 121. Uso de suelo de Protección

Definición Zona de Protección (ZP). Espacio físico dentro del territorio que, por su valor ambiental, requieren acciones que permitan la conservación y valorización de sus características. Comprenden todos aquellos bosques naturales, cuerpos de agua con franjas de protección y aquellos que representan riesgos. En estas áreas se prioriza la protección, permitiéndose el turismo ecológico, mientras que la vivienda se restringe. Se prohíben usos como: producción agrícola, extracción, actividades industriales y otros que atenten contra su conservación. Cada intervención deberá alinearse a un plan de manejo ambiental emitido por la autoridad competente. (Ver anexo 22)

Art. 122. Clasificación Zona de Protección del área urbana de San Lorenzo

- **Manglares (ZP-M).**- Área biótica formada por árboles muy tolerantes a las sales existentes en la zona del mar cercana a la desembocadura de cursos de agua dulce, considerados ecosistemas únicos por su gran riqueza de biodiversidad. No solo tienen una función de protección de la vegetación y la fauna, también contribuyen a mitigar los efectos del cambio climático.
- **Franja de protección (ZP-FP).** Son áreas en las cuales se deben aplicar medidas que permitan a las corrientes desarrollar su dinámica natural y dentro de las mismas. Se cuenta con probabilidad de aumentos en su nivel de agua y por tanto de procesos de inundación. Esta a su vez se subdivide en:
 - Franjas de protección de río (**ZP-FPR**)
 - Franjas de protección de mar (**ZP-FPM**)

Art. 123. Franjas de protección de río (ZP-FPR)- Franjas de protección de mar (ZP-FPM)

Se ha delimitado franjas de protección en el río y en áreas colindantes al mar, donde no se aplican parámetros de edificabilidad, ya que no son sujetos de ningún tipo de fraccionamiento ni de ninguna otra forma de ocupación que no sea la de conservación, por lo tanto, se prohíbe cualquier tipo de ocupación diferente.

Franja de protección del río. - Se entenderá como franja de protección de río, al área que comprende el ancho total de su cuenca, su cauce, playas y taludes en los que se incluye una franja de terreno de 15 metros de ancho medido a cada lado de su borde, tomando en cuenta la estabilidad del suelo, estudio de suelos e informe de vulnerabilidad emitido por la Dirección de Gestión Ambiental.

Franja de protección del mar.- Como se mencionó en el Art. anterior, esta franja hace referencia a las superficies vegetales que rodean en este caso al océano pacífico, cumple una función de protección de la calidad del agua. Esta franja paralela a la línea de mareas máximas será de hasta 30 metros de ancho.

La franja de protección es considerada como zona de riesgo por desastres naturales y se la declara como área protegida, por lo que cualquier proyecto de tipo agrícola, forestal, ecológico, recreativo y sus usos complementarios requieren la aprobación expresa del Concejo Municipal, siendo estos los únicos usos de suelo permisibles para esta zona.

La Municipalidad de San Lorenzo proporcionará en forma gratuita las especies arbóreas necesarias y brindará el asesoramiento para su plantación, en tanto que el cuidado y mantenimiento estará a cargo de los propietarios de los predios ubicados en esta franja de protección o de su colindante, quienes además vigilarán para que no se arroje escombros, basuras, ni se queme la vegetación.

Art. 124. Sanciones. -

- En el caso de que un propietario construya su vivienda dentro de la franja de protección, estará sujeto a las sanciones establecidas en esta Ordenanza y será sujeto de demolición por dicha infracción.
- De producirse la inobservancia al Art. que precede, ninguna institución pública seccional será responsable de futuros perjuicios que, por desastres de la naturaleza, atenten contra los infractores a dicha disposición.
- Bajo ningún criterio, incluido los que constaren como justificativos para el desarrollo de Programas de Vivienda de interés Social, esta franja de protección no podrá ser destinada para edificar áreas de vivienda.

Art. 125. Obligaciones en la franja de protección de río y mar. (ZP-FPR) (ZP-FPM)

Constituye obligación de los propietarios de los inmuebles ubicados en la franja de protección de las riberas del río Nadadero o colindante con esta, así mismo de las personas que habitan cerca al mar, la siembra de árboles nativos con el objetivo de consolidar su estabilidad y disminuir los riesgos de erosión y deslizamiento de tierras, por lo tanto, este tipo de arborización no podrá ser extraída.

Art. 126. Condición de patrimonio Natural. - Para el efecto se declara e incorpora el territorio que comprende el manglar y estero como Patrimonio Natural del Cantón San Lorenzo, así como normar el uso y ocupación del suelo, las edificaciones del sector de manglares y el estero, enmarcado en la protección de los valores culturales, ambientales y escénicos del territorio en mención, con base a las competencias estipuladas en el **Art. 55** del COOTAD.

Art. 127. Uso de Suelo Histórico

Definición Zona Histórica. - Área demarcada en la que se comparte un patrimonio y/o bienes vinculados con la historia de la Ciudad de San Lorenzo, a partir de la cultura que le dio origen y de conformidad en los términos de la declaratoria respectiva. Para efectos

de la presente Ordenanza se tomará en consideración la siguiente definición. (Ver anexo 23)

La zona histórica es el lugar de encuentro del pasado con el futuro, considerado como núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana. Se propone dar tratamiento de zona histórica a la parte donde se establecieron los primeros asentamientos humanos del cantón conjuntamente con el área del malecón y del muelle. Se determinó esta zona por ser de atracción social, económica, cultural. Esta zona se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia a partir de la cultura que le dio origen con edificaciones antiguas en el área urbana.

Identificación de Uso Histórico.

USO	SÍ MB.	TIPOLOGÍA	USOS
Uso Histórico	ZH	Áreas históricas, hitos arquitectónicos urbanos y rurales, y, territoriales	Los usos destinados a la protección del área histórica y sus componentes serán determinados por el “Plan Integral de Conservación y Rehabilitación de sitios Patrimoniales Históricos y Arqueológicos”.

Fuente. CIU

Art. 128. Uso de suelo Reserva Urbana. - Es el suelo susceptible de urbanización mediante los correspondientes planes de urbanización aprobados por el Municipio. Son lugares identificados para los nuevos proyectos, el crecimiento, desarrollo, fortalecimiento y generación de nuevos polos de desarrollo y centralidades en la ciudad de San Lorenzo. Los usos serán destinados en los respectivos proyectos y ordenanza. Dentro de esta zona se encuentran localizados los barrios Unión y progreso y El Pedregal; y los sectores La Guarapera y La Granja.

Art. 129. Núcleos urbanos. - concentración de viviendas en una determinada área rural. - Es todo lugar o sitio del territorio que está integrado por tres o más viviendas que no tengan una separación entre sí de más de quinientos metros. No es necesario que el centro poblado tenga calles, plazas, escuelas o iglesias, pero si debe tener un nombre particular con el que se le conozca corrientemente y linderos o límites que le separen o diferencien de otros centros poblados próximos o vecinos.

Art. 130. Clasificación del suelo rural del cantón San Lorenzo

El análisis territorial del cantón en su área rural, cuya superficie ocupa el 99,67% de toda la superficie del Cantón San Lorenzo, considerando que la mayor parte de su extensión está ocupada por bosques, primario y secundario y la baja densidad poblacional (17.50 h/km²).

De acuerdo a los lineamientos técnicos, sugeridos y especificados en el tratamiento del suelo rural, se determina la clasificación del suelo: (Ver anexo 24 - 25)

Art. 131. Zona De Expansión Urbana (ZEU). - Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no posea procesos anteriores de urbanización, será transformado para su posterior anexión al área urbana existente, y contará con los sistemas públicos de soporte necesario y sus respectivos equipamientos. Por lo tanto, en la presente Ordenanza para el tratamiento de su desarrollo, se identifican las áreas destinadas tanto a la ubicación de infraestructura urbana, y un área de frontera con Colombia en el puente binacional, ubicado sobre el río Mataje destinado a una zona franca.

Art. 132. Zona de Protección. - Establecido por aquellas áreas que, por su valor ambiental, requiere acciones que permitan la conservación y valorización de sus características. Comprende todos aquellos bosques naturales, manglares, cuerpos de aguas y sus franjas de protección; y aquellos que presentan riesgos.

- **Zona de Conservación de Áreas Protegidas (CAP).** - Busca preservar la Biodiversidad Natural, Cultural y los Bienes y Servicios Ambientales que brindan. Las políticas ambientales y procesos para la administración y control de estos recursos son competencia del Ministerio del Ambiente, entidad que trabaja con gobiernos locales, comunidades y sectores privados para la conservación invaluable del país. En la presente Ordenanza se identifican todos los territorios que se encuentran clasificadas como Áreas Protegidas, podemos destacar las siguientes:
 - Parte de la Reserva Ecológica Cotacachi-Cayapas,
 - Reserva Ecológica Manglares Cayapas- Mataje
 - Refugio de Vida Silvestre La Chiquita.
- **Zona de Desarrollo Agrícola (ZDA).** - Es aquella que se vincula con el tratamiento de Promoción Productiva. Las zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria.

Art. 133. Zona de Producción y Aprovechamiento Extractivo (ZPAE). - Está enfocado a la recuperación, dirigido a las zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas. La recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

- **Zona de Desarrollo Agrosilvopastoril (ZASP).** - Es un ecosistema originado por la intervención del hombre, en el cual se combinan las actividades agrícolas y ganaderas en un mismo sitio.

- **Zona Recursos Naturales no Renovables – Minas y Canteras (ZRN).** – Los recursos naturales no renovables del territorio pertenecen a su patrimonio inalienable, irrenunciable e imprescriptible; en este contexto, se debe planificar el desarrollo nacional, erradicar la pobreza, promover el desarrollo sustentable y la redistribución equitativa de los recursos y la riqueza, protegiendo el patrimonio natural y cultural del cantón San Lorenzo.

La Ley de Minería norma el ejercicio de los derechos soberanos del Estado Ecuatoriano, para administrar, regular, controlar y gestionar el sector estratégico minero, de conformidad con los principios de sostenibilidad, precaución, prevención y eficiencia.

Se prohíbe la actividad extractiva de recursos no renovables en las áreas protegidas y en zonas declaradas como intangibles, incluida la explotación forestal. Excepcionalmente, dichos recursos se podrán explotar a petición fundamentada de la Presidencia de la República previa declaratoria de interés nacional.

Art. 134. Condiciones para Zona de Protección. - Todas las actividades de protección ecológica se sujetarán a lo que establece esta normativa y a las exigencias de la Dirección de Gestión Ambiental del GADM-SL.

- En áreas de protección, se permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea que se sujetarán a la presente ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo establecidos en este instrumento.
- Los habitantes que residan en esta área, deberán preservar, mantener y tomar medidas que permitan la recuperación de las zonas de protección ecológica.
- La Municipalidad no permitirá por ningún motivo los asentamientos ilegales y la proliferación de comercio ambulante de ningún tipo, para lo cual deberá ejecutar programas de control, apoyado de las Direcciones Municipales (Turismo, Salud y Medio Ambiente, Planificación y afines) y otras entidades públicas y privadas.

Art. 135. Cabeceras parroquiales. - Comprende los conceptos, aspectos normativos y técnicos sobre la zonificación en las cabeceras parroquiales. La zonificación se concibe como un esquema de subdivisión de un área, con propósito de regular sus usos, tamaño de lotes, entre otros.

Art. 136. Usos de suelo urbano de las cabeceras parroquiales rurales:

- **Zona Residencial Alta (ZRA).** - Es la zona que tiene alta concentración de población. Esta zona se identifica en el centro urbano de la parroquia donde se

puede evidenciar que el suelo no se ha consolidado con tipologías de viviendas, servicios y equipamientos compatibles propios para el desarrollo de la población.

- **Zona Residencial Media (ZRM).** - Es la zona con densidad media de asentamientos humanos. Son zonas residenciales que permiten actividades económicas, comerciales y equipamientos barriales de mayor área dentro de la cabecera parroquial.
- **Zona Residencial Baja (ZRB).** - Son zonas residenciales de baja consolidación de asentamientos humanos. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares de hasta dos pisos de altura.
- **Zona Comercial (ZC).** - Son áreas destinadas fundamentalmente a la ubicación y funcionamiento de establecimientos de compra-venta de productos y servicios.
- **Zona Especial (ZE).** - Son áreas urbanas destinadas fundamentalmente a la habitación y funcionamiento de instalaciones de usos especiales.
 - o **Zona Especial Cementerio (ZE-C).** - En estas áreas se restringe la vivienda, se prohíben los usos como producción agrícola, extracción y otros que atenten contra sí. Cada intervención deberá alinearse a un plan de manejo emitido por la autoridad competente.
- **Zona de Expansión Urbana (ZEU).** - La zona de expansión urbana describe la expansión de las poblaciones humanas fuera de las áreas consolidadas centrales hacia zonas de baja densidad. Indican el área hacia donde tienden a asentarse las poblaciones.
- **Zona Residencial Agrícola (ZRAG).** - Los sectores con uso residencial agrícola en suelo urbano- rural, están localizados próximos a las áreas urbanas consolidadas, donde existen viviendas y actividades agrícolas, pecuarias y pesca de autoconsumo o consumo local. En este uso de suelo rural se permite una vivienda por predio compatible con otros usos como la zona residencial baja, la zona comercial y la zona de reserva urbana.
- **Zona de Protección.** - Establecido para aquellas áreas que, por su valor ambiental, requieren acciones que permitan la conservación y valorización de sus características. Comprenden todos aquellos bosques naturales, manglares, cuerpos de agua y sus franjas de protección y aquellos que representan riesgos.
 - o **Franja de protección del Río (ZP-FPR).** – Son áreas en las cuales se deben aplicar medidas que permitan que las corrientes desarrollen su dinámica natural, y dentro de ésta se cuenta con la probabilidad de aumentos en su nivel

de agua y por tanto de procesos de inundación. Se ha delimitado franjas de protección en el río, donde no se aplican parámetros de edificabilidad, ya que no son sujetos de ningún tipo de fraccionamiento ni de ninguna otra forma de ocupación que no sea la de la conservación, por lo tanto, se prohíbe cualquier tipo de ocupación diferente.

- **Protección del Manglar (ZP-M).** – Los manglares son entornos valiosos para crear pequeños pulmones verdes, sirven de protección de las costas contra la erosión eólica y del oleaje, son conjuntos de hábitat tropical y subtropical, los cuales deben protegerse de la tala indiscriminada. Por ende, estas zonas no están sujetas a ningún parámetro de edificabilidad.
- **Franja de protección del Mar (ZP-FPM).** – Son áreas en las cuales se deben aplicar medidas que permitan que las corrientes desarrollen su dinámica natural, y dentro de ésta se cuenta con la probabilidad de aumentos en su nivel de mar y por tanto de procesos de inundación. Se ha delimitado franjas de protección del mar, donde no se aplican parámetros de edificabilidad, ya que no son sujetos de ningún tipo de fraccionamiento ni de ninguna otra forma de ocupación que no sea la de la conservación, por lo tanto, se prohíbe cualquier tipo de ocupación diferente.

La franja de protección tanto del río como del mar se ha considerado de 15 m, en la cual no se aprobará ningún tipo de construcción, y si las hubiere se las debe reubicar, por cuanto estas franjas son consideradas como zona de riesgos para las personas que habitan en estos sectores.

Los lotes dentro de esta zona, que se encuentren afectados en un 50% podrán ser permutados en su totalidad, mientras que los lotes que se encuentren afectados de 20% a 25% solo se indemnizará esa área afectada.

Art. 137. Usos de suelo de la Parroquia Concepción

- Zona Residencial Media (ZRM)
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona Especial Cementerio (ZE-C).
- Zona de protección-Franja de protección de río (ZP-FPR).

Art. 138. Usos de suelo de la parroquia Tambillo

- Zona Residencial Media (ZRM)
- Zona Residencial Baja (ZRB)

- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona de protección- Franja de protección de mar (ZP-FPM)

Art. 139. Usos de suelo de la parroquia Ancón de Sardinias (Palma Real)

- Zona Residencial Media (ZRM)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona de Protección Manglar (ZP-M).-
- Zona de protección- Franja de protección de mar (ZP-FPM)

Art. 140. Usos de suelo de la parroquia 5 de Junio

- Zona Residencial Baja (ZRB) parroquia 5 de Junio:
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona Especial Cementerio (ZE-C).
- Zona de protección- Franja de protección de río (ZP-FPM).

Art. 141. Usos de suelo de la parroquia Carondelet

- Zona Residencial Alta (ZRA)
- Zona Residencial Media (ZRM)
- Zona Residencial Baja (ZRB)
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona de Protección Del Bosque. - zona prohibida para edificaciones.
- Zona de protección- Franja de protección de río (ZP-FPR).

Art. 142. Usos de suelo de la parroquia Santa Rita

- Zona Residencial Media (ZRM) Santa Rita:
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
- Zona Agrícola (ZA)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona de protección- Franja de protección de río (ZP-FPR).

Art. 143. Usos de suelo de la parroquia de Calderón

- Zona Residencial Media (ZRM)
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
- Zona Agrícola (ZA)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona Especial Cementerio (ZE-C).
- Zona de protección- Franja de protección de río (ZP-FPR).

Art. 144. Usos de suelo de la parroquia Alto Tambo

- Zona Residencial Baja (ZRB). -
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG). -
- Zona de Expansión Urbana (ZEU).
- Zona Comercial (ZC)
- Zona de Protección-Franja de protección del Río (ZP-FPR).

Art. 147. Usos de suelo de la parroquia Urbina

- Zona Residencial Media (ZRM)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona de protección- Franja de protección de río (ZP-FPR).

Art. 145. Usos de suelo de la parroquia Tululbí

- Zona Residencial Media (ZRM)
- Zona Residencial Baja (ZRB)
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG).
- Zona Agrícola (ZA)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU).
- Zona Comercial (ZC)
- Zona de Protección-Franja de protección del Río (ZP-FPR).

Art. 146. Usos de suelo de la parroquia San Javier

- Zona Residencial Media (ZRM)
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Comercial (ZC)
- Zona de Protección-Franja de protección del Río (ZP-FPR).

Art. 148. Usos de suelo de la parroquia Mataje

- Zona Residencial Baja (ZRB)
- Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
- Zona de Expansión Urbana (ZEU)
- Zona Especial (ZE)
- Zona de Protección- Franja de protección de río (ZP-FPR).

En la zona especial de cementerio se restringe la vivienda, se prohíben los usos como producción agrícola, extracción y otros que atenten contra sí. Cada intervención deberá alinearse a un plan de manejo emitido por la autoridad competente.

SECCIÓN V**CONDICIONES GENERALES DE USOS LA EXTENSIÓN URBANA LA FLORIDA****Art. 149.- Los usos del suelo LA FLORIDA.**

Son certificaciones de compatibilidad del uso de acuerdo con la zonificación del sector. Este certificado no significa autorización de funcionamiento ni de construcción. Los usos de suelo se clasifican de acuerdo a la ubicación geográfica del territorio, ya sea en el sector urbano o rural, se clasifica en:

- Residencial:
- Residencial Alta
- Residencial Media
- Residencial Baja
- Comercial VIA PRINCIPAL IBARRA – SAN LORENZO, Y VIA A MATAJE
- Industrial. VÍA A MATAJE
- Especial: VÍA A MATAJE
- Protección: Manglares, Franja de Protección- río Bajo

En consideración a la ley Orgánica de Salud, Art. 124. “Prohíbe dentro del perímetro urbano, instalar criaderos, granjas para criar o albergar ganado vacuno, equino, bovino, caprino, porcino, aves de corral y otras especies”.

Los usos de suelo tendrán vigencia hasta que cambie o reforme la presente Ordenanza.

Se deberá solicitar certificado de compatibilidad, en los siguientes casos:

- Cuando se va a implementar una actividad económica por primera vez.
- Cuando se va a cambiar la ubicación y se mantiene la misma actividad económica
- Cuando cambia el tipo de actividad económica
- Cuando cambie de dueño.

Definición zona residencial (ZR). - Extensión territorial ubicada dentro de la zona urbana, en el que se agrupan un conjunto de viviendas o habitaciones, es decir, territorio destinado para domicilios, sean en lotes independientes o en edificios aislados. Este uso es compatible con otro uso de suelo en áreas del territorio como es el caso del uso comercial. Los planos de zonificación conllevan: Zona residencial alta (ZRA), Zona residencial media (ZRM) y Zona residencial baja (ZRB) (Ver anexo 14).

- **Zona residencial alta (ZRA).** - Zona que posee alta concentración de población. Esta zona se identifica en el centro urbano del cantón donde se puede evidenciar que el suelo se ha consolidado con tipologías de viviendas, comercios, servicios y equipamientos compatibles propios para el desarrollo de la población. (Ver anexo 15).

- **Zona residencial media (ZRM).** - Esta zona cuenta con versatilidad y flexibilidad para una posible densificación futura, se permiten tipologías de viviendas y residencias que permiten una concentración poblacional tales como: residencias tratadas individualmente o en conjunto, sean unifamiliares y multifamiliares con su respectivo equipamiento y uso compatible para el desarrollo de actividades económicas y comerciales. (Ver anexo 16).

- **Zona residencial baja (ZRB).** - Zonas residenciales con presencia limitada de actividades comerciales y equipamientos de nivel barrial. En esta categoría pueden construirse edificaciones unifamiliares con pocos pisos de altura. Estas zonas están planificadas para la expansión urbana de la ciudad. (Ver anexo 17).

Art. 150. Zona De Expansión Urbana (ZEU).

Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no posea procesos anteriores de urbanización, y asentamientos urbanos y será transformado para su posterior anexión al área urbana existente, y contará con los sistemas públicos de soporte necesario y sus respectivos equipamientos. Por lo tanto, en la presente Ordenanza para el tratamiento de su desarrollo, se identifican las áreas destinadas tanto a la ubicación de infraestructura urbana, y un área de frontera con Colombia en el puente binacional, ubicado sobre el río Mataje destinado a una zona franca.

Art. 151. COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO CON ÁREAS URBANAS Y EXPANSIÓN URBANA: LA FLORIDA DEL CANTÓN SAN LORENZO

Se refiere a que esta zona de expansión urbana se acogerá en su totalidad a la normativa legal de uso y ocupación urbana del cantón San Lorenzo.

SECCIÓN VI

CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DEL SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS, LOCALES COMERCIALES TURÍSTICOS, DIVERSIÓN Y OTROS EN LOS QUE SE COMERCIALICEN ALIMENTOS Y BEBIDAS ALCOHÓLICAS

Disposiciones generales. - La presente normativa se aplicará a todos los locales, establecimientos y personas que organicen eventos públicos; expendan alimentos y bebidas alcohólicas o que tengan relación con los preceptos contenidos con esta Ordenanza, los cuales podrán ubicarse en las zonas establecidas y en coherencia a la **“ORDENANZA QUE REGULA, PROHÍBE Y SANCIONA EL CONSUMO Y EXPENDIO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS EN ESPACIOS PÚBLICOS EN EL CANTÓN SAN LORENZO”**. Los propietarios de los establecimientos deben cumplir estrictamente con todas las normas técnicas de orden público dictadas por las autoridades competentes; y especialmente las normas sobre contaminación, control sanitario, control de incendios, seguridad pública. Obtendrán los permisos de funcionamiento correspondientes, previo el uso de suelo emitido por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, informe e inspección conjunta con la Comisaría Municipal, la Dirección de Desarrollo Social y Productivo; que de forma obligatoria realizarán los funcionarios con las entidades nombradas, quienes estarán debidamente identificados y coordinarán a través del sistema de información municipal predial y clave catastral, conforme los requisitos y a la normativa establecida por las entidades:

- **Ministerio de Salud Pública. - Dirección Provincial De Salud.** - Para el otorgamiento o renovación del permiso de funcionamiento es necesario controlar las condiciones higiénicas sanitarias de establecimientos de servicios de atención al público y otros sujetos a control sanitario, conforme a la normativa establecida por esta entidad, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Social y Productivo Municipal y la Comisaría Municipal como competencia concurrente. El sistema de coordinación e información se establecerá a través del código predial y catastral.
- **Ministerio de Turismo.** - Como organismo rector de la actividad turística le corresponde normalizar, regularizar y coordinar acciones para controlar cualquier tipo de establecimientos registrados como turísticos, en coordinación con la Dirección de Desarrollo Social y Productivo Municipal y la Comisaría Municipal, como competencia concurrente. El sistema de coordinación e información se establecerá a través del código predial y catastral.
- **Ministerio del Interior. - Intendencia General De Policía.** - Le corresponde garantizar la Seguridad Interna y Ciudadana al igual que los consensos con los

diferentes niveles de gobierno y actores sociales, en el ámbito de sus competencias, así como el control del cumplimiento de los horarios para el funcionamiento de los centros que ofertan servicios turísticos. El sistema de coordinación e información se establecerá a través del código predial y catastral, el uso de suelo emitido por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, en un informe conjunto de inspección con la Comisaría Municipal, la Dirección de desarrollo Social y Productivo Municipal y la Dirección de Participación Ciudadana.

- **Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Lorenzo.** Por intermedio de las Direcciones de desarrollo Social y Productivo, Dirección de Gestión Ambiental y la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional les corresponde regular, controlar y promover el desarrollo de la actividad turística; regular prevenir y controlar la contaminación ambiental; y, determinar que la ubicación del establecimiento comercial no esté en oposición con la planificación del ordenamiento territorial establecido. De tal manera, todas las direcciones involucradas deben dar su informe de aprobación.
- **Empresa Municipal Cuerpo de Bomberos.** - Obtener previamente el visto bueno del Cuerpo de Bomberos en cuanto al cumplimiento de las disposiciones para el funcionamiento de los locales comerciales y de servicios turísticos establecidas en el **Reglamento de Prevención, Mitigación y Protección contra Incendios.**

Art. 152. Definición de los locales que ofertan servicios turísticos. - Son todos los establecimientos que de modo habitual y mediante precio proporcionan comidas y/o bebidas con o sin otros servicios de carácter complementario, se categorizan de la siguiente forma y se encuentran descritos en el Art. 24 de la presente Ordenanza:

1. **Alojamiento (Hotelero)** Establecimientos dedicados de modo habitual, mediante precio, a proporcionar a las personas alojamiento con o sin otros servicios complementarios:
 - Hotel
 - Hotel Residencia
 - Hotel Apartamento
 - Hostal
 - Hostal Residencia
 - Motel
 - Pensión
 - Hostería
 - Refugio
 - Cabaña
 - Complejo vacacional

- Campamento

2. Alimentos y bebidas: Actividades de prestación de servicios gastronómicos, bares y similares, de propietarios cuya actividad económica esté relacionada con la producción, servicio y venta de alimentos y/o bebidas para consumo. Además, podrán prestar otros servicios complementarios, como diversión, animación y entretenimiento. Dentro de esta categoría se encuentran los siguientes establecimientos:

- **Restaurantes:** Establecimientos que mediante precio sirven al público toda clase de comidas y bebidas para ser consumidas en sus propios locales.
- **Cafeterías - heladerías:** Establecimientos que mediante precio sirven al público refrigerios rápidos, platos fríos o calientes, simples o combinados y bebidas en general, sean o no alcohólicas tales como: café, infusiones, refrescos, jugos, helados, cerveza, licores, etc., y sean consumidas en sus propios locales.
- **Fuentes de soda:** Establecimientos que mediante precio sirven al público comidas rápidas tales como: sándwiches, empanadas, pastas, helados y bebidas no alcohólicas tales como: café, infusiones, refrescos, jugos, aguas minerales y cervezas.
- **Locales de autoservicio de comidas.** - Son aquellos establecimientos que mediante precio sirven al público comidas y bebidas rápidas para ser consumidas en los vehículos. Para tal efecto cuentan con estacionamiento privado de vehículos, señalizado y vigilado con entrada y salida independientes.
- **Bares:** Establecimientos que mediante precio sirven al público toda clase de bebidas por el sistema de copas o tragos y cierto tipo de comidas por raciones o bocaditos para ser consumidas en sus propios locales. Pueden brindar el servicio complementario de karaoke. Se prohíbe la entrada a niños, niñas y adolescentes y realización de matinés.
- **No se considerarán** dentro de esta clasificación los restaurantes, cafeterías y bares de escuelas, universidades, empresas públicas o privadas o de hoteles, porque constituyen servicios complementarios de los mismos y que forman un solo conjunto homogéneo.

3. Centros de diversión: Lugares destinados para realizar actividades en el tiempo libre, entre ellos se encuentran:

- **Discotecas:** Establecimientos destinados a la barra y una pista de baile. Deben contar con las medidas de seguridad para casos de siniestro y emergencia.

- **Salas de baile, fiesta, recepción y banquete:** Locales expresamente destinados a ser alquilados por personas o instituciones que deseen efectuar en ellos reuniones de carácter social, como también celebraciones de índole particular o pública, contando o no con pista de baile y difusión musical, con servicio de lunch y/o restaurante y habilitados para dicha actividad. No se permitirá boletería para el cobro de entrada. La difusión musical podrá provenir de medios electrónicos y/o números en vivo. En este último caso, deberán contar con escenario y camerino para ambos sexos.
- **Peñas.** - Locales adecuados para la exhibición de espectáculos artísticos y culturales, en horario nocturno, se prohíbe los ingresos de personas menores de edad.
- **Balnearios:** Lugar para baños públicos o privados, ya sea de piscina, río o mar. Lugar dedicado al reposo a través de la utilización de las aguas.
- **Centros de convenciones:** Lugar construido con el propósito de juntar asambleas, conferencias, seminarios o agrupaciones de diferentes caracteres, sea comercial, empresarial, científico o religioso, entre otros.
- **Billares.** -Locales en los cuales las personas se dedican al juego del billar y comercializan bebidas alcohólicas de moderación, se prohíbe los ingresos de personas menores de edad.
- **Centros de recreación turística - Complejos Turísticos.** - Establecimientos destinados al deporte y sano esparcimiento físico, cuentan con áreas verdes, espacios deportivos, servicios de alimentos y bebidas, balneario; entre otros.
- **Agencia de servicios turísticos.** - Son consideradas agencias de viajes las compañías sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, en cuyo objeto social conste el desarrollo profesional de actividades turísticas, dirigidas a la prestación de servicios en forma directa o como intermediación, utilizando en su accionar medios propios o de terceros.

- **Parques de diversiones.** - Las regulaciones necesarias para el funcionamiento de parques de atracciones y juegos mecánicos itinerantes serán dictadas por el Ministerio de Turismo Interior y la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional del GADM-SL.

4. Transporte. - Cuando se dedica principalmente al turismo; inclusive el transporte aéreo, marítimo, fluvial, terrestre y el alquiler de vehículos para este propósito.

Condiciones especiales para usos comerciales y servicios turísticos. - En concordancia con la Resolución Administrativa No. 185-2012 en la que señala todas las funciones y atribuciones de la Comisaría Municipal y lo siguiente:

- a) Los propietarios y arrendatarios que soliciten licencia para el uso comercial y servicios turísticos deben presentar el permiso de habitabilidad del bien y acondicionamiento interno y externo de la edificación o del predio, previo al funcionamiento mediante la presentación de planos arquitectónicos, instalaciones especiales, medidas de insonorización, aprobación del cuerpo de bomberos, convenio con parqueaderos, contar con estacionamientos y medidas que garanticen el orden en la vía pública que la limita, y la seguridad para los usuarios y la vecindad que le rodea, como guardianías, cámaras de seguridad, área de fumadores y no fumadores.
- b) Para locales de venta y consumo de alcohol, podrán establecer convenios de convivencia con la vecindad que le rodea, especialmente en el centro urbano, se situarán en un radio de influencia de 200m de los centros educativos, con la prohibición de venta y consumo de alcohol, en los eventos denominados matinés, cuyo horario es destinado para la diversión de jóvenes y adolescentes.
- c) Se controlará el orden en la vía pública que la limita, mediante reglamento de uso, horarios y consumo de bebidas alcohólicas a ser elaborado y calificado por la Dirección de Desarrollo Social y Productivo y de Participación Ciudadana.
- d) De actividades que generen consumo de bebidas alcohólicas, es prohibido el consumo y venta de alcohol en los espacios públicos, vías públicas y en eventos públicos, deportivos, culturales y artísticos.

- e) La venta de bebidas alcohólicas está condicionada únicamente en sitios autorizados al permiso sanitario, en equipamientos de seguridad y ubicación asignada. Su calificación de la calidad y cantidad en el evento programado, será asignada por la Dirección de Desarrollo Social y Productivo, Unidad de Sanidad e Higiene y Comisaría Municipal, para evitar bebidas adulteradas, en coordinación con la Intendencia.
- f) Los propietarios y arrendatarios establecerán reglas de conducta a sus clientes, serán responsables de los daños que ocasionen al ornato y buenas costumbres de su entorno inmediato, contribuirán a difundir los eventos culturales, la historia y los valores humanos, así como el respeto a la ciudad y a la buena vecindad.
- g) Serán responsables del control en la cantidad y calidad del consumo y venta de alcohol en el interior del local, y en el entorno inmediato de la vía pública, por lo que, deberán garantizar que los usuarios no salgan a consumir en el espacio público que lo limita, generen grescas, estacionen vehículos con música de alto volumen, generación de basura y urinarios públicos en las fachadas y los postes; para lo cual:
- h) Solo será necesaria tres notificaciones o quejas de la vecindad para que la Comisaría Municipal proceda a iniciar el proceso de clausura. La investigación se apoyará con 3 muestreos de medición a través de medios verificables con instrumentos de medición de sonido y alcohol con apoyo de la Policía Nacional y el Cuerpo de Bomberos.
- i) Los propietarios y administradores de los locales autorizados para el consumo de bebidas alcohólicas, deberán contratar personal y sistema de seguridad con el objeto de proteger a los usuarios, sus bienes y mantener el orden público.

Estas medidas contribuirán al buen vivir, convivencia sana, concienciar y reducir los efectos ocasionados por el alcohol en los espacios públicos, vías públicas y seguridad ciudadana en los eventos públicos programados, siendo responsables los promotores de los eventos.

Art. 153. De la Responsabilidad Social. - Todas las actividades económicas que generen un impacto en el ambiente social y natural deberán cumplir las normas ISO 26:000.

Art. 154. Funcionamiento De Locales: Todos los establecimientos se sujetarán a las nuevas disposiciones de horarios de funcionamiento debido a la pandemia de covid-19. Cabe mencionar que el horario para los establecimientos comerciales se sujeta a

cambios que pueda establecer la municipalidad junto con el Comité de operaciones especiales COE.

Art. 155. Distancia de los centros de servicio turísticos a los equipamientos de educación, salud y equipamiento de servicios sociales. - No se permitirá el funcionamiento de establecimientos como bares, discotecas, billares, peñas, licorerías en una distancia menor de 200 metros de los equipamientos de salud y de servicios sociales.

Art. 156. Uso del Suelo Turístico. - La Dirección de Desarrollo Social y Productivo será la encargada de aplicar la "Ordenanza de Fomento y Mejoramiento de la Calidad de Servicios Turísticos de San Lorenzo". De tal manera, se establecerá sectores en la ciudad de San Lorenzo, donde existan espacios de interés patrimonial arquitectónico, natural y cultural a nivel cantonal. Promoviendo el desarrollo de los valores tangibles e intangibles de forma sustentable y sostenible a través de beneficios tributarios, empresariales y de capacitación para la creación de operadoras turísticas, restaurantes y locales de comida rápida de excelente calidad que fomente la cultura y el arte; además de actividades económicas de expendio y difusión de artesanías, productos artesanales. Serán considerados como servicios turísticos los siguientes:

- Instalaciones y establecimientos de hospedaje con operación hotelera y/o sistemas de tiempo compartido, o cualquier otra modalidad en la que se contrate parcial o totalmente el uso de inmuebles en términos que el GADM-SL considere preponderantemente turísticos, así como campamentos y paraderos de casas rodantes.
- Agencias, sub - agencias, operadoras de viajes y operadoras de turismo.
- Arrendadoras de automóviles, embarcaciones y otros bienes muebles y equipo destinado al turismo.
- Transportes terrestres, fluvial, lacustre y aéreo para el servicio exclusivo de turistas o que preponderantemente atiendan a los mismos.
- Servicio de alimentos y bebidas: restaurantes, cafeterías, bares, discotecas, karaokes y similares que preponderantemente atiendan al turismo o se encuentren en áreas de desarrollo de dicha actividad.
- Centros de expendio de artesanías.
 - Los prestadores de guías de turistas, guías, choferes y personal especializado.
 - Turismo comunitario.

Tabla.31 Uso de suelo Turístico.

Simb.	Actividades	Clase	Clasificador Ciiu	Detalle Actividades Permitidas
TIH	ALOJAMIENTO	HOTELERO	15510.01	Hoteles, Hostales, Residencias, Hosterías
			15510.02	Motel
			15510.09	Pensiones, Cabañas, Refugios, Hoteles de suites, complejos turísticos
			15590.0	
	ALOJAMIENTO	EXTRA HOTELEROS O NO HOTELEROS	15510.09	Apartamentos turísticos
			15520	Campamentos de Turismo – Camping, parques de caravana, ciudades vacacionales
	ALIMENTOS Y BEBIDAS		1561	Restaurantes, Cafeterías, locales de comida rápida y autoservicio, Salas de Recepciones y Salas de Banquetes.
			1563	Bares y Karaokes
	CENTROS DE DIVERSIÓN		R9311	Termas y Balnearios,, Zonas recreativas y deportivas, Pistas de Patinajes, Centros de Recreación Turística

		R9329.03	Discotecas, Karaoke, Salas de Baile, Peñas
		N8230.00	Centros de Convenciones
		R9200	Boleras y Billares Juegos electrónicos
	AGENCIA DE SERVICIOS TURÍSTICOS +	N7911	Agencia de viajes
	HIPÓDROMO Y PARQUES DE ATRACCIONES	R9321	Parques de Diversiones
	TRANSPORTE	H5110	Líneas de Transporte aéreo, Helipuertos
		H49	Empresas de Transporte Terrestre Internacional y Nacional
		H52290	Empresas que arriendan medios de transporte aéreo, marítimo, fluvial o terrestre

Fuente: CIU

Art. 157. Horarios y prohibiciones para el funcionamiento. - Se sujetarán a las disposiciones de horarios de funcionamiento, conforme lo determinan los organismos de estado competentes

Tabla.32 Horarios y Prohibiciones.

Tipo Establecimiento	Horario De Funcionamiento						Prohibiciones
	Lunes a jueves		Viernes-sábado		Domingo		
	Desde	Hasta	Desde	Hasta	Desde	Hasta	
Restaurantes	06H00	20H00	06H00	00H00	06H00	00H00	
Cafeterías	06H00	20H00	06H00	22H00	06H00	13H00	
Fuentes de soda	06H00	22H00	06H00	22H00	06H00	22H00	
Bares	16H00	00H00	16H00	02H00	-	-	Se prohíbe el ingreso a niños, niñas y adolescentes
Discotecas	20H00	00H00	20H00	02H00	-	-	Se prohíbe el ingreso a niños, niñas y adolescentes
Billares	14H00	00H00	14H00	00H00	-	-	Se prohíbe el ingreso a niños, niñas y adolescentes
Alojamientos	06H00	18H00	06H00	18H00	06H00	18H00	

Complejos Turísticos y/o Centros Recreativos Turísticos	06H00	18H00	06H00	18H00	06H00	18H00	
Espectáculos Públicos							Horarios en Agenda de eventos Municipales
Licorerías	14H00	00H00	14H00	00H00	--	--	Prohíbe consumo en vías y espacios públicos.
Night Club	20H00	00H00	20H00	02H00	--	--	Se prohíbe el ingreso a niños, niñas y adolescentes

Fuente. CIU

Art. 158. Competencia y Procedimientos.- La Intendencia General de Policía, la Dirección de Gestión Ambiental del GADM-SL, la Policía Nacional, Policía Municipal, Ministerio de Salud, Ministerio de Turismo, Cuerpo de Bomberos, Dirección de Desarrollo Social y Productivo, la Secretaría de Riesgos, Sanidad e Higiene y la Dirección de Gestión Ambiental; Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, y la participación de la veeduría ciudadana se encargarán de acuerdo a las competencias de la vigilancia y el control del cumplimiento de los horarios y condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Las sanciones a los infractores las aplicarán las autoridades pertinentes según las competencias debidamente establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

Art. 159. Prohibiciones. - Se prohíbe el trabajo sexual en bares, licorerías, discotecas, salones, cantinas, pistas de baile, vías públicas, entre otros, debido a que son sitios inadecuados legalmente para este tipo de actividad.

Art. 160. Sanciones. - El incumplimiento de las disposiciones a la presente ordenanza, serán sancionadas por las autoridades según su competencia, con las siguientes multas:

- a) Por primera vez, sanción de 1 a 4 salarios básicos unificados del trabajador o la clausura del local por 8 días.
- b) Por segunda vez, sanción de 5 a 8 salarios básicos unificados del trabajador o la clausura del local por 15 días.
- c) Por tercera vez, la clausura definitiva del local.

Las sanciones establecidas serán protestativas de la autoridad juzgadora de acuerdo a la proporcionalidad y sana crítica.

JUZGAMIENTO DE INFRACCIONES

Art. 161. Juzgamiento de infracciones.- Las infracciones a lo dispuesto en esta ordenanza serán juzgadas por las autoridades competentes, de conformidad con la

Constitución de la República del Ecuador, Código de Procedimiento Penal, Ordenanzas y Reglamentos vigentes.

Art. 162. Juzgamiento de infracciones. - Se concede acción popular para denunciar ante las autoridades competentes el incumplimiento de las normas contenidas en la presente Ordenanza.

Art. 163. Juzgamiento de infracciones. - En lo que no estuviere previsto en la presente Ordenanza, se sujetará a lo dispuesto en las Leyes inherentes a la materia.

Art. 164. Juzgamiento de infracciones. - Se prohíbe a todos/as los/as propietarios/as de bares, cantinas y establecimientos comerciales, colocar mesas u otros objetos en las veredas y vender bebidas alcohólicas ya que estos espacios son de circulación exclusiva de peatones; **con excepción de los establecimientos utilizados como turísticos.** De conformidad con el Art. 428 del COOTAD, no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituye calle, plaza pública o espacio público.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera: Los establecimientos que se encuentran funcionando sin los correspondientes permisos de funcionamiento se les concede un plazo de 30 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, para que procedan a cumplir con lo establecido en este cuerpo legal, caso contrario se procederá con las sanciones previstas en el mismo.

Segunda: Durante los días feriados y los días de descanso obligatorio en las fechas de recordación cívica de independencia, o creación de la provincia de Esmeraldas y de la creación del Cantón San Lorenzo que se consideren días feriados de descanso obligatorio, el horario establecido en la presente ordenanza se ampliará y/o aumentará en dos horas más en bares.

Tercera: En los locales de venta de bebidas alcohólicas, los propietarios o administradores colocarán en lugares visibles del local o establecimiento carteles con las siguientes leyendas: "Prohibido la venta de bebidas alcohólicas a menores de 18 años"

Cuarta: Incentivo de Servicios Turísticos (Centro de la Ciudad). - La Dirección de Desarrollo Social y Productivo será la encargada de elaborar una propuesta de **ORDENANZA DE FOMENTO AL DESARROLLO TURÍSTICO Y MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE LOS SERVICIOS TURISTICOS.** De tal manera, se crea sectores en la ciudad, donde se fomentará a través de beneficios tributarios, empresariales y de capacitación, la creación de operadoras turísticas, restaurantes y fuentes de soda de excelente calidad que fomente la cultura y el arte. Además, de actividades económicas de expendio y difusión de artesanías, productos artesanales y obras de arte.

SECCIÓN VII**USO Y MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES–SEGURIDAD ALIMENTARIA**

Art. 165. Uso de recursos naturales. - Es el uso destinado al manejo, extracción, transformación, aprovechamiento y explotación racional y controlada de recursos naturales.

Art. 166. Zonas Agrícolas. - Es el suelo destinado al manejo, extracción, aprovechamiento y explotación racional del recurso suelo, que garantice la reserva y provisión de productos alimenticios hacia los centros poblados. Se pueden desarrollar actividades clasificadas por el código CIU A; (agricultura, silvicultura, ganadería, caza y actividades de servicio conexas, pastoreo, pesca, explotación de criaderos de peces y granjas piscícolas; actividades de tipo servicio relacionadas con la pesca.

Art. 167. Recursos naturales. - Es el uso destinado al manejo, extracción, transformación y aprovechamiento y explotación racional, sostenible y controlada de recursos naturales. El uso de recursos naturales se clasifica en:

- a. **RECURSOS NATURALES RENOVABLES.** - Son aquellos recursos naturales que tienen la capacidad de regenerarse en un tiempo relativamente corto y se consideran los siguientes:
 - 1. **Agrícola y Pecuário.** - Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, cría de ganado menor y mayor y producción avícola y apícola;
 - 2. **Silvicultura.** - Actividades destinadas a la producción y aprovechamiento racional de especies forestales, procurando evitar la pérdida o desaparición de especies nativas y endémicas.
 - 3. **Piscícola.** - Actividades dedicadas a la producción de especies de aguas dulces y fomento de la práctica de pesca deportiva.
 - 4. **Pasto.** - Es forraje, la masa vegetal frescamente cosechada, que se caracteriza por elevado contenido de agua de vegetación, comprende todo aquello que sirve como alimento a los animales domésticos.
- b. **RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES.** - Son aquellos recursos naturales que no tienen la capacidad de regenerarse o en su efecto, su regeneración requiere de tiempos prolongados y se consideran las siguientes:
 - 1. **Explotación de áridos.** - Actividad minera dedicada a la extracción y transformación de los materiales pétreos (piedra, grava y arena) usados como materia prima para la construcción y actividades artesanales, su uso y aprovechamiento, estará regulada por la ordenanza respectiva.

- 2. Explotación de metales.** - Actividad dedicada a la explotación del subsuelo para la extracción de minerales metálicos de uso industrial o artesanal, mismos que estarán regulados por la Ley correspondiente en coordinación con los GAD dentro del Cantón.

Tabla.33 Clasificación de suelos de uso recursos naturales.

Uso	Simb.	Tipologías	Tsím.	Actividades
RECURSOS NATURALES	Recursos Naturales Renovables - Rnr	Agrícola y Pecuaria	RNR - AP - TIPO1	Granjas de producción controlada, producción agrícola intensiva: cultivos agrícolas bajo invernadero, florícolas, hortícolas, frutícolas y cultivo de flores de libre exposición.
			RNR - AP - TIPO2	Producción agrícola extensiva: cultivo agrícola de libre exposición, huertos hortícolas, frutícolas y cultivos agrícolas extensivos. Almacenamiento de abonos vegetales
			RNR - AP - TIPO3	Granjas de producción pecuaria: avícolas, ganaderas (acopio y crías de especies mayores y menores), almacenamiento de estiércol y abonos orgánicos, almacenamiento de productos agropecuarios.
			RNR - AP - TIPO 4	Agroindustrial: Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamiento industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales
	Recursos Naturales Renovables - Rnr	Forestal	RNR - FR - TIPO1	Explotación forestal: terrenos y bosques dedicados a tala de árboles
			RNR - FR - TIPO2	Viveros forestales, forestación y reforestación
			RNR - FR - TIPO3	Fincas y granjas integrales, agroecológicas y agroforestales.

		Piscícola	RNR - PS - TIPO1	Explotación piscícola: predios y aguas dedicadas a la pesca y demás actividades acuícolas.
			RNR - PS - TIPO2	Pesca exclusivamente deportiva.
	Recursos Naturales No Renovables – Rnnr	Explotación de áridos	RNNR-EA	Actividad minera: dedicadas a la extracción no metálicos como insumos para la industria de la construcción o artesanías (canteras).
		Explotación de metales	RNNR-EM	Actividad minera: dedicadas a la extracción de minerales metálicos como insumo para la industria o artesanías.

Fuente: CIU

Art. 168. Uso del recurso Agua. - Es competencia exclusiva del Gobierno Nacional la Gestión, Manejo y aprovechamiento del recurso agua, conforme lo determina La ley de Aguas Vigente y El COOTAD. A su vez, la competencia de los temas de aprovechamiento de agua para Riego y la dotación de infraestructura, es competencia del Gobierno Provincial, y la Secretaría Nacional del Agua, conforme a sus respectivas atribuciones.

Para el aprovechamiento de los recursos hidrológicos (Riego y consumo humano), corresponde al Consejo Nacional de Recursos Hídricos:

- a. Planificar su mejor utilización y desarrollo;
- b. Realizar evaluaciones e inventarios;
- c. Delimitar las zonas de protección;
- d. Declarar estados de emergencia y arbitrar medidas necesarias para proteger las aguas; y,
- e. Propender a la protección y desarrollo de las cuencas hidrográficas.

Art. 169. Uso de suelo protección ambiental y ecológica. - Suelo no urbanizable con usos destinados a la conservación del patrimonio natural bajo un enfoque de gestión ecosistémica, que asegure la calidad ambiental, el equilibrio ecológico y el desarrollo sustentable. El uso de protección Ambiental y Ecológica corresponde a las áreas naturales protegidas dentro del cantón. Para su gestión se considerarán las categorías de manejo que se establecerán dentro del plan de manejo Ambiental Cantonal, en coherencia con los subsistemas: Patrimonio de Áreas Naturales del Estado (PANE), Subsistema de Gobiernos Autónomos Descentralizados, Subsistema de Áreas

Protegidas Comunitarias y Subsistema de Áreas Protegidas Privadas. Tomará en cuenta las zonas de cobertura natural sin estatus de protección determinadas en la Estrategia Territorial Nacional del Plan Nacional de Desarrollo con fines de Sustentabilidad Ambiental.

Categorías de Manejo del Uso Protección Ambiental y Ecológica. - Corresponde a las categorías de manejo las siguientes:

- **Áreas de Conservación de Sistemas Estratégicos:** No solamente contribuyen a conservar ecosistemas, especies y diversidad biológica sino que también proporcionan múltiples bienes y servicios ambientales para las poblaciones rurales y urbanas, tales como: protección y regulación de la cantidad y calidad de agua, regulación del clima, protección de los suelos, prevención de desastres naturales y además poseen una gran belleza paisajística que representan atractivos naturales y culturales, que requieren ser protegidos.
- **Zonas de Protección de Sistemas Lacustres:** Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas. Corresponde al área de protección de humedales (lagos, lagunas, ciénagas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, mantos freáticos superficiales).
- **Áreas protegidas:** Deben tener como referentes la conservación de la biodiversidad a través de sus componentes (ecosistemas, especies y genes) y los servicios ecosistémicos, contribuyendo con su protección al desarrollo sostenible. Dentro de éstas áreas se encuentran los bosques protectores, áreas a proteger (manglares, estero del mar y zonas de protección).
- **Bosque protector:** Son todas aquellas formaciones vegetales, naturales, que ayudan a conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestre, a su vez, se definen como Áreas de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características ecológicas y de uso turístico o recreativo y apoyo al desarrollo local.
- **Áreas Vulnerables de Protección Especial:** Se encuentran conformadas por áreas erosionadas y en proceso de erosión, riesgos naturales (zonas de deslizamiento en masa y áreas inundables).
- **Riesgos Naturales:** Se considera riesgos naturales a las probabilidades de que en un territorio y la sociedad que habita en él se vean afectados por eventos naturales de rango extraordinario.
- **Zonas de deslizamiento en masa:** Se consideran zonas de riesgo por deslizamientos en masa, a las determinadas fundamentalmente por la pendiente o

declive del terreno mayor al 50% con características del suelo con base rocosa poco profunda, lo cual determina inestabilidad de cobertura superficial del suelo.

- **Riesgos naturales y Áreas de inundación:** Se consideran zonas de Riesgos naturales en áreas de inundación a terrenos relativamente planos a los que confluye canales naturales reguladores de escorrentías y que por estas características se presentan empozamientos de agua y sedimentos, donde se permiten actividades temporales que no ponen en riesgo la integridad de la población.

CLASIFICACIÓN DE SUELOS DE USO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL Y ECOLÓGICA:

Tabla.34 Clasificación de Suelos de Uso de Protección Ambiental y Ecológica.

Tipologías	Sim b	Clasificador Ciiu	Actividades
Páramos	PA	M7490, M7120, M7500, 08412, H4930, E36, F4220, N8130, N7912, R9103, E3900, F4312, A0240	Actividades científicas y Culturales, Conservación de la biodiversidad, Educación Ambiental, protección de fuentes de agua, aprovisionamiento de agua para Consumo Humano y riego, conservación de Suelos, construcción de Líneas cortafuegos, turismo sustentable.
Santuario de Vida Silvestre	SVS	A0240, M7120, M7490, N8130, R9103	Científicos, investigación de biodiversidad, educación ambiental, unidad de control y vigilancia ambiental, Miradores de Avistamiento de Fauna.
Área de protección humedales (lagos, lagunas, ciénagas, manantiales, río, quebrada,	AP H	M7120, M7490, 08412, R93, A0210, N7912, R9103, E3900, E36, A0240	Actividades Científicas y Culturales, recreativas, turísticas y ecológicas, viveros, educación ambiental, restauración ecológica y de cuencas hidrográficas e hidrológicas, recorridos naturales, áreas abiertas recreativas, mirador de Avistamiento de Fauna.

arroyos, Mantos Freáticos)			
Bosques protectores	BP	M7120, M7490, M7500, N7912, R9103, E36, A0210, O8412, F4312, A0249, F4220, A0240, F4220, H4930, N8130, N7912, E3900, A0161.04, E 3600, A0130, R9103	Actividades Científicas culturales, conservación de la biodiversidad, educación ambiental, protección de fuentes de agua, reforestación y forestación, aprovisionamiento de agua para consumo humano y riego, producción agroecológica, conservación de suelos, construcción de líneas cortafuegos, turismo sustentable, viveros, restauración ecológica, reservas privadas o comunitarias.

Fuente: CIU

Riesgos Naturales.

Tipologías	Simb.	Clasificador Ciiu	Actividades
Áreas erosionadas y en proceso	ER	M7120, M7490, M750, F4220, F4312, A0161.04, E3600, R9103, A0240, A0130, A0210, C, E370, E38, E39	Educación ambiental, Obras de infraestructura para riego, infraestructura de rellenos sanitarios, zonas industriales, forestación y reforestación de especies vegetales
Zonas de deslizamiento en masa	ZDM	M7120, M7490, M7500, N8130, A0130, A0210.02, A024, R9103.02	Educación ambiental, forestación y reforestación de especies vegetales, plantación, cuidado, mantenimiento de vegetación y otras actividades de paisajismo, silvicultura, reservas naturales, preservación de la flora y fauna silvestres, etcétera.
Zonas de inundación	ZI		*Actividades permitidas en pendientes menores a 60°

Fuente: CIU

Art. 170. Compatibilidad de los Usos del Suelo: Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados se plantean las siguientes categorías:

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. 171. Condiciones de implantación del uso Protección Ambiental y Ecológica. - Cualquier implantación permitida en este uso se sujetará a los requerimientos de la Ordenanza vigente respectiva dentro del GADM-SL y respetará los parámetros de ocupación y edificabilidad establecidos por la presente ordenanza. Deberán presentarse planes de manejo de acuerdo a la normativa legal vigente.

En este uso se permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea sin que estas afecten al entorno natural y se sujetarán a las asignaciones de altura y retiro establecidos por la actual ordenanza y las señaladas en las Normas técnicas de construcción.

Art. 172. Condiciones de implementación de uso de recursos naturales.

Los proyectos o actividades de uso agropecuario, piscícola y explotación forestal deberán solicitar los permisos necesarios a la Dirección de Salud y Medio Ambiente del GADM-SL, según sea el caso, previa autorización emitida por los organismos rectores del ramo a nivel regional y nacional para la autorización de funcionamiento de los mismos.

CAPÍTULO XI

USO HISTÓRICO

SECCIÓN I

DEFINICIÓN, ÁMBITO Y JURISDICCIÓN

Definición: Para efectos de la presente Ordenanza se tomarán en consideración las siguientes definiciones:

Áreas históricas. - “Aquellos ámbitos territoriales que contengan o que constituyan en sí mismos bienes históricos tangibles, como elementos de valor natural, espacial o cultural que forman parte del proceso de conformación y desarrollo de los asentamientos humanos y, en consecuencia, han adquirido tal significado social, haciéndolos representativos de su tiempo y de la capacidad creativa de sus habitantes”. Edificaciones a ser inventariadas por el INPC y el Ministerio Coordinador del Patrimonio,

que presentan un emplazamiento, escala, altura, formas y proporción que otorgan características urbanas especiales y que corresponden a un momento en la historia.

Patrimonio Cultural Edificado: “Comprende las áreas y edificaciones históricas que, por su valor arquitectónico y urbano, forman parte de la cultura y tienen significado social, siendo en consecuencia valores representativos de su tiempo y de la creatividad humana”.

Área de Protección Histórica: “La trama urbana que, no estando incluida en los Conjuntos Históricos, se hallan implantados dentro de los límites del Área Histórica.”

Conjunto Patrimonial urbano: edificaciones inventariadas por el GADM-SL y el Ministerio de Cultura y Patrimonio, que presentan un emplazamiento, escala, altura, formas y proporción que otorgan características urbanas especiales y que corresponden a un momento en la historia.

Límites de la Zonas Históricas: Se adopta como delimitación de las Zonas Históricas determinadas por el GADM-SL y aprobados por los estamentos competentes para efectos de Control y Administración del mismo, de acuerdo al Plan Integral de conservación y rehabilitación de sitios históricos del cantón San Lorenzo.

Jurisdicción: El control del cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural o de los estamentos competentes, el COOTAD, y la presente ordenanza, se refiere a las zonas y bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación.

SECCIÓN II

DE LA GESTIÓN Y PROTECCIÓN HISTÓRICA

Art. 173. Orientación de la gestión histórica.- La gestión del patrimonio histórico del cantón San Lorenzo es un proceso orientado a la revitalización del patrimonio histórico del Cantón y que respeta la configuración y la lógica de implantación de enclaves arquitectónicos urbanísticos, tal y como se fueron estructurando a partir de momentos determinantes de su historia y su entorno natural, que reconoce las particularidades e identidades de los enclaves históricos urbanos, edificados, derivadas de su lógica de implantación, actores sociales y momentos históricos diferenciados, por tanto el manejo será integral, interdisciplinario y participativo.

“Centro Histórico” por sus propias características es modificado por el concepto de “Zona Histórica”, debido a la diversidad de atributos tangibles e intangibles con los que cuenta el cantón de San Lorenzo, destinadas a la conservación y protección del patrimonio para mejorar las condiciones de habitabilidad, y rescate de la identidad e imagen urbana.

Art. 174. Competencias. - Promover las acciones encaminadas a preservar y mantener el Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural del Cantón, a través de la Dirección de

Gestión de Planificación Territorial e Institucional, según lo determine en el Plan Integral de conservación y rehabilitación de sitios históricos del cantón San Lorenzo. Además, todas las atribuciones que le sean transferidas al GADM-SL por la máxima instancia del patrimonio.

SECCIÓN III

NIVELES DE INTERVENCIÓN EN LAS ÁREAS HISTÓRICAS

Art. 175. Definición y alcance. - Se entenderá como forma de ocupación y edificabilidad, a las características de división del suelo, de implantación de la edificación y de volumen de construcción que se asignarán en el Plan de Manejo del Área Histórica a las distintas construcciones delimitadas.

Art. 176. Tipos de intervención. - Los tipos de intervención se clasificarán en:

Preservación: Es la intervención mediante la cual se toman las medidas tendientes a evitar daños o destrucción de todos los elementos arquitectónicos o urbanos señalados en los bienes Monumentales. La preservación, abarcará el conjunto de acciones que permitan su conservación, defensa y protección;

Mantenimiento: Es el conjunto de actividades destinadas a garantizar su sostenimiento integral en el tiempo, que pueden ser: de mantenimiento rutinario, periódico, preventivo, correctivo y emergente;

Protección: “El conjunto de acciones, decisiones y normas orientadas a identificar, valorizar, respetar y preservar los bienes históricos para resguardarlos de actuaciones que puedan poner en riesgo la integridad de los mismos.”

Revitalización: “Además de la puesta en valor y reconocimiento de la importancia de los bienes históricos, revitalización significa preservar y proteger el área histórica para mejorar las condiciones de vida y el bienestar de la población”.

Restauración: Es la intervención de carácter excepcional. Su finalidad es recuperar los valores estéticos y culturales de un monumento y edificaciones fundamentados en el respeto a los elementos antiguos y de documentos auténticos. La restauración estará siempre precedida y acompañada de estudios arqueológicos e históricos del monumento y edificaciones. Cualquier intervención será perfectamente identificada y llevará el sello de nuestro tiempo, sin desvirtuar sus condiciones originales.

Conservación: Es la intervención que permite el mantenimiento, acondicionamiento y cuidado permanente tanto de los elementos monumentales y edificaciones como de los demás bienes de importancia histórica, artística y tipológica arquitectónica, etc., incluido el ambiente en el que están situados a fin de garantizar su permanencia y las características originales que están sujetas a protección absoluta o parcial.

Consolidación: Es la intervención con la finalidad de mantener la efectividad y continuidad de los diferentes componentes arquitectónicos que estén afectados para garantizar su estabilidad. Será contemplada como una medida indispensable en el proceso de restauración y de acuerdo al caso podrá tener un carácter de emergente.

Liberación: Es la intervención que permite rescatar las características arquitectónicas, tipológicas, pictóricas, etc., originales de un inmueble que por añadidos o aumentos e intervenciones no compatibles desvirtúan su composición original o atentan contra su estabilidad.

Restitución: Es la intervención que permite la restitución de elementos desubicados o que su grado de deterioro no haga factible su restauración. Esta restitución deberá ser perfectamente identificada mediante recursos de expresión que los diferencien de los originales o inventariados. La misma considerará aspectos básicos como medidas, proporciones, materiales a emplearse, etc., a fin de mantener la unidad visual y tipológica con la estructura original.

Reconstrucción: Es la intervención que permite la devolución de todo un monumento y edificaciones o elementos perdidos o alterados de este, que por su característica o importancia histórica, tipológica, estructural y espacial. Estas intervenciones denotarán su contemporaneidad y deberán ser reversibles a la estructura original.

Remodelación y Complementación: Este tipo de intervenciones permitirá devolver y dotar condiciones de habitabilidad perdida, deteriorada o nueva mediante adecuaciones de elementos de higiene, confort ambiental y espacial. Estas intervenciones denotarán su contemporaneidad y deberán ser reversibles a la estructura original, conservando los aspectos sustanciales o las fachadas del inmueble original.

Reubicación: Será de carácter excepcional por razón de rescatar o mantener el mobiliario urbano.

Demolición: Son intervenciones de carácter puntual que permitan eliminar edificaciones que rompan con la integridad del contexto urbano histórico.

Derrocamiento: Permitirán también liberar de elementos no originales que comprometan la estabilidad y la estética de un monumento y edificación.

Nueva edificación: Edificaciones de carácter contemporáneo que se realizan dentro del contexto urbano arquitectónico en áreas no edificadas bajo los lineamientos de la presente Ordenanza.

Rehabilitación. - Edificaciones que, pese a ser patrimoniales, son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, debiéndose tomar en cuenta los siguientes grados de intervención:

Grado 1: modificación condicionada

Grado 2: rehabilitación, recuperación

Grado 3: protecciones solo en fachada y altura

Grado 4: catalogación negativa

Grado 5: Re funcionalización

Art. 177. Aspectos determinados. - Para la asignación de características de forma de ocupación y edificabilidad, así como para la habilitación del suelo, se determinan cinco formas de intervención urbana.

- Para Urbanización
- Fraccionamiento;
- Reestructuración e Integración Parcelaria.
- Régimen de propiedad horizontal.
- Edificación

Art. 178. Subdivisiones, reestructuración e Integración Parcelaria en las Áreas Históricas. - En el área Histórica, para autorizar subdivisiones de suelo, se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- Se permite la subdivisión siempre y cuando cumpla con los parámetros establecidos en la zonificación asignada por el informe de regulación cantonal.
- El terreno edificable de un predio protegido e inventariado es susceptible de subdivisión, siempre y cuando la edificación mantenga su morfología protegida, patios, corredores y huertos que pueden ser destinados a servicios y áreas comunales.
- No se fracciona como predios o edificaciones independientes, están sujetos a ser declarados únicamente en Propiedad Horizontal, se conservará un área libre de terreno igual o mayor al 50% de la superficie construida en planta baja y el lote cumpla con el lote mínimo y frente mínimo establecido en el informe de regulación cantonal.
- Los predios protegidos que contengan edificaciones y un área libre, podrán ser considerados, total o parcialmente, como equipamiento comunal, debiendo en todo caso mantener una proporción de área libre no inferior a la señalada en el párrafo anterior y precautelando el mantenimiento y conservación de la edificación protegida.
- Se permite la subdivisión de unidades prediales edificadas, siempre y cuando del resultado de las subdivisiones no afecten las edificaciones en su forma o función, así como la ocupación y solo cuando estén constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico,

funcional o estilístico y siempre que no se corten crujeas o unidades constructivas con continuidad estructural.

- En áreas consolidadas edificadas del área histórica, no es susceptible de entrega de áreas verdes, por cuanto alteraría el concepto histórico de la zona.
- Para urbanización se determina el número de lotes resultantes, el destino de los mismos (urbanizaciones de interés social) y el equipamiento y reglamento establecidos bajo ordenanza especial.

Art. 179. Del 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, comercios u otros bienes inmuebles que vayan de acuerdo a la Ley de propiedad horizontal y su Reglamento.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área mínima del lote para implantar los conjuntos habitacionales será normada por esta Ordenanza. En suelo urbanizable se sujetará a la zonificación del sector.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización de los suelos contemplados en la codificación que establezca la actual Ordenanza y las especificaciones contenidas en las normas de arquitectura y urbanismo.

Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal, se sujetarán a las disposiciones específicas para dicha área, y a las siguientes:

- Se entenderá por circulación común, a pasajes, galerías, escaleras, zaguanes o patios, de acceso libre para todos los copropietarios.
- También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos, siempre y cuando los entrepisos y las paredes entre unidades tengan características constructivas que garanticen privacidad y sus ingresos serán independientes y no obstaculicen el paso a bienes comunales.
- Las divisiones entre unidades tendrán un espesor mínimo de quince centímetros (0,15m). Estas divisiones sellarán inclusive el espacio de tumbado, hasta alcanzar la rasante interior del entechado.
- Los entrepisos entre unidades tendrán una altura mínima de tres metros veinte (3,20m) y podrán ser de cualquier sistema constructivo o material compatible con el sistema soportante de la edificación.
- Las circulaciones interiores, tanto horizontales como verticales, se sujetarán a lo que establezcan las normas de arquitectura y urbanismo.

Art. 180. Especificaciones para Áreas Históricas. - Las edificaciones a constituirse bajo el régimen de propiedad horizontal en las Áreas Históricas, se sujetarán a las disposiciones específicas para dichas áreas, a la Ley contra Incendios Art. 14 documento 6 y a las siguientes:

- Se entenderá por pasaje común, según lo estipulado en el Art. 1 de la Ley de Propiedad Horizontal, a una galería, escalera, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios.
- Las unidades independientes pueden constituirse por crujías, permitiéndose la organización interna en dos plantas (tipo "dúplex") con vinculación vertical interna. Esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías escaleras, zaguanes ni patios, debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores.
- También podrán constituirse las unidades independientes por pisos o por partes de los mismos, siempre y cuando, los entresijos y las paredes entre unidades tengan características constructivas que garanticen privacidad.
- Las paredes entre unidades, tendrán un espesor mínimo de 0,20cm. Estas paredes sellarán inclusive el espacio de tumbado hasta alcanzar la rasante interior del entretecho.
- Los entresijos entre unidades, deberán ser de un sistema o material compatible con el sistema soportante de la edificación. Tratándose de entresijos de madera, se colocará un cielo raso, en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible.
- En la circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán un mínimo de un metro veinte de ancho.

Art. 181. De las intervenciones en inmuebles inventariados. - Toda intervención que modifique o altere las edificaciones en el concepto arquitectónico del bien histórico, deberá iniciar el proceso de restauración en un lapso de 24 horas, volviendo la edificación a su estado original y evitando cualquier tipo de destrucción y falsificación, bajo supervisión y control de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional mediante su Unidad de Patrimonio.

Art. 182. Valoración, Categorización y Tipo de Intervención de los Inmuebles Inventariados en el cantón San Lorenzo. - Para determinar la forma de la Intervención en las edificaciones históricas, se registrará de acuerdo a la Guía y Sistema de catalogación del organismo estatal competente.

Art. 183. De los niveles de protección: Se considerarán inmuebles de protección absoluta, a aquellos que, en el Diagnóstico del área histórica edificada, se ubican como inmuebles restaurados total o parcialmente. En estos casos la intervención se efectuará si la situación amerita.

Se considerarán inmuebles de protección parcial a aquellos que en el plan de manejo del Patrimonio Histórico Edificado lo determine.

En los casos en que la situación de los inmuebles esté o ponga en peligro a la población serán de intervención inmediata por parte del propietario, respetando la Reglamentación vigente y la forma de intervención que determinará la Unidad de Protección y Revitalización del Patrimonio Cultural del Cantón San Lorenzo, previo a la notificación por la comisaría Municipal.

Art. 184. Integración de espacios posteriores. - Se permitirá la Integración de espacios posteriores en patios de manzana, denominadas también corazón de manzana o patios comunitarios, todas las viviendas deberán tener acceso a él en las edificaciones o manzanas que sean intervenidas, siempre que tengan la autorización del GADM-SL y su uso será comunitario. Cada parcela deberá aportar un treinta por ciento (30%) de su superficie no edificable al referido uso. No se admitirán construcciones en el patio de manzana salvo equipamiento recreativo o comunal.

Art. 185. Grado de protección en caso de no existir registro o inventario. - En caso de no existir un registro o inventario de cada una de las edificaciones, su grado de protección será establecido según su valoración técnica de la Unidad de Patrimonio del GADM-SL.

Art. 186. Prohibición de restar visibilidad a las áreas históricas, culturales y monumentales. - Prohíbese la colocación de casetas de ventas públicas, paradas de autobuses, todo tipo de carteles con avisos publicitarios, comerciales o construcción alguna que reste visibilidad a los bienes históricos, monumentales, escultóricos y que alteren el contexto urbano y paisajista de bien histórico.

Art. 187. Consideraciones generales. - Sujeción a las normas arquitectónicas: Las edificaciones de nuevas plantas deberán respetar las normas arquitectónicas y urbanas aplicables a las zonas históricas.

Art. 188. Matriz de ocupación de suelo en zonas históricas

- a. **Cubiertas en edificios patrimoniales y de nueva planta:** Se considera también como la quinta fachada del espacio público, todos los edificios de nueva planta deberán adoptar cubiertas inclinadas en un setenta y cinco por ciento (75%) El otro 25% podrán ser cubiertas planas, ubicadas hacia el interior del inmueble y cuyo nivel debe ser menor a la cumbrera. Las cubiertas inclinadas deberán estar

obligatoriamente ubicadas con frente a la vía pública. La altura de la cumbrera deberá mantener la altura de las edificaciones colindantes conforme lo determine el inventario del organismo competente de patrimonio.

- b. Proyecto:** La presentación del proyecto deberá ajustarse a la presente Ordenanza y al Informe de Reglamentación Cantonal, para su aprobación se deberá presentar una memoria histórica y técnica, de la situación actual del inmueble, ubicación con relación a la manzana debidamente georreferenciado, sus límites, un estudio detallado de integración de fachadas y volúmenes según el entorno, cortes esquemático del entorno inmediato a la edificación; detalles constructivos que determine las características patrimoniales y su intervención, especificaciones técnicas que se emplearán en la intervención, iluminaciones ambientales exteriores, cálculos estructurales y de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, se adjuntará fotografías del antes y después de fachadas internas y externas, estado de las plantas en un número necesario para la apreciación del proyecto integral en formato A3, y demás requisitos que solicite la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional. Se aplica este procedimiento a los permisos de trabajos varios para el centro histórico.
- c. En todas las edificaciones de las Zonas Históricas,** se limita hasta un máximo del 25% del volumen de construcción total para el uso de la edificación como bodegas o almacenaje de productos, y, se las ubicara solo en planta baja.
- d. Se prohíbe el uso de bodegas de productos calificados como inflamables,** combustibles, tóxicos o explosivos en cualquier edificación ubicada en el área Histórica. Toda edificación en este sector está sujeta a inspecciones de rutina para establecer el cabal cumplimiento de esta disposición. Los propietarios y toda persona que por cualquier título ocupe un inmueble están obligados a permitir acceso de los funcionarios municipales, cuerpo de Bomberos, Cruz Roja, y demás Instituciones competentes. El incumplimiento de esta disposición es una infracción que será sancionada de acuerdo a las leyes y ordenanzas vigentes.
- e. Se prohíbe en las edificaciones los volados en todas las plantas,** se deberá respetar la línea de fábrica, sin crear volúmenes que sobresalgan. En el caso de balcones, se deberá justificar en el estudio de fachadas.
- f. Se prohíbe todo tipo de publicidad sonora** y que cause contaminación visual en las zonas históricas y que se contraponga a las disposiciones de la presente ordenanza. La publicidad, instalación de rótulos, anuncios y propaganda en las zonas históricas, deberán mantener una uniformidad e imagen según lo determine la reglamentación creada para el efecto y bajo las directrices de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional y la presente ordenanza.
- g. Toda edificación en las Zonas Históricas** y especialmente aquellas que tengan mayor afluencia de público, y que albergan comercios, locales de espectáculos

públicos y de equipamiento urbano, deberán cumplir con las normas técnicas y de seguridad establecidas en las ordenanzas vigentes, y leyes respectivas.

- h. Solares:** Es obligación para los propietarios mantener los solares no edificados que se hallan ubicados dentro del Área Histórica con su respectivo muro de cerramiento frontal, deberá cumplir con las normas que establece este instrumento y el mantenimiento y limpieza del predio será de carácter permanente y obligatorio. La infracción a esta disposición será sancionada por las Comisarias Municipales.
- i. Ocupación de vías e instalación de mobiliario urbano:** La ocupación de vías en las áreas Históricas, así como la instalación de mobiliario urbano será determinada por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, conforme el Plan Integral de conservación y Rehabilitación de sitios históricos del cantón San Lorenzo.
- j. Del mantenimiento y conservación:** las edificaciones catalogadas como inventariadas y las demás que integran el área histórica, tienen con carácter de obligatoriedad y permanencia, las obras de mantenimiento de las edificaciones por parte de sus propietarios sean personas naturales o jurídicas, entidades del sector público nacional, local, privado y eclesiástico. El mantenimiento y pintura de las fachadas deberá realizarse para la fecha de fundación de la Ciudad día 10 de agosto de cada año, o dependiendo del grado de deterioro de la edificación.
- k. Mantenimiento de sitios visibles:** Es de carácter obligatorio el enlucido de las culatas laterales y posteriores de las edificaciones, en especial si las construcciones son aisladas y mantienen retiros laterales, y demás sitios visibles de los inmuebles tanto interiores como exteriores deberán ser tratados y mantenidos, con las mismas características de la fachada.
- l. En caso de incumplimiento,** falta de mantenimiento por abandono de las edificaciones patrimoniales, el GADM-SL realizará los trabajos correspondientes a mejorar el ornato de fachadas y cubiertas, con un recargo adicional del 20% del Costo de la obra que será recuperado en el pago del impuesto predial o aplicando los medios legales que creyere conveniente.
- m. Muro ornamental y cerramientos en solares que se encuentren en áreas históricas:** Los propietarios mantendrán obligatoriamente todos los solares no edificados ubicados dentro de las Áreas Patrimoniales con su respectivo muro de cerramiento frontal que guarde armonía con las edificaciones vecinas. En el caso de no existir el cerramiento, el GADM-SL realizará los trabajos con un recargo del 20% del valor de los trabajos realizados.

Art. 189. Disposiciones. - Para realizar las intervenciones de mantenimiento y conservación de las edificaciones inventariadas, los propietarios deberán obtener un permiso de trabajos varios si el monto de la intervención no supera tres veces el salario básico unificado; este permiso tendrá la vigencia de 30 días hábiles, si no se llegase a cumplir en este tiempo los trabajos determinados, se podrá renovar por una sola vez.

Para intervenciones cuyo monto supere el señalado, se deberá presentar el proyecto con la firma de un técnico responsable, en el cual se puntualizará textual y gráficamente los trabajos a realizarse con un detalle de metrajes, colores y valores.

Si los trabajos afectan a la circulación vehicular y/o peatonal se deberá tomar las medidas de seguridad necesarias para prevenir y advertir a la ciudadanía de los trabajos que se estén realizando y se establecerá horarios de carga y descarga de material, que no afecten al tráfico normal de la zona. El interesado deberá presentar un plan de uso de vías públicas y señalización para facilitar el flujo seguro de peatones y vehículos con el visto bueno de la empresa de MOVIDELNOR.

SECCIÓN IV

DE LOS INCENTIVOS

De incentivos directos a propietarios e instituciones que impulsen acciones de protección y revitalización histórica.

Art. 190. Beneficiarios. - La Unidad de Protección y Revitalización del Patrimonio Cultural del Cantón San Lorenzo, elaborará bianualmente el inventario de los edificios, construcciones o proyectos que, bajo criterios técnicos, merezcan ser considerados como beneficiarios de los incentivos contemplados en el Art. 21 de la Ley de Patrimonio Cultural.

Art. 191. Exoneración del impuesto predial. - Serán exonerados del 50% de los impuestos prediales y sus anexos los edificios y construcciones declarados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación, que tengan un correcto mantenimiento y se encuentren inventariados. Cuando estos edificios hayan sido restaurados con los respectivos permisos de la Unidad de Protección y Revitalización del Patrimonio Histórico del Cantón San Lorenzo, siempre que el valor de las obras de restauración llegare por lo menos al 30% del avalúo catastral del inmueble, la exoneración de los impuestos será total por el lapso de cinco años a contarse desde la terminación de la obra, de acuerdo a lo que establece la Ley de Conservación de Patrimonio.

Art. 192. Apoyo técnico. - El Municipio buscará el establecimiento de convenios con las Universidades del país, particularmente con las facultades de Arquitectura e Ingenierías y colegios profesionales relacionados con la construcción, c con la finalidad de que proporcionen el apoyo técnico especializado, arquitectónico y constructivo que permita optimizar costos del proceso de intervención.

SECCIÓN V

DE LAS LIMITACIONES

Art. 193. Limitaciones. - De manera expresa se establecen las siguientes limitaciones: El derrocamiento, excavación, construcción nueva o intervención constructiva en inmuebles históricos sin autorización de la Dirección de Gestión y Planificación Territorial e Institucional.

Las intervenciones por parte del GADM-SL u otros organismos públicos, sin que el respectivo proyecto haya sido conocido y aprobado por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

La implementación de usos funcionales (comercio, servicios, producción, recreación, etc.) en áreas cuyo uso y ocupación no lo determine el Plan de Manejo del Área Patrimonial.

La infracción a esta disposición será sancionada por el Comisario Municipal.

Art. 194. Ocupación de vías. - La ocupación de vías, así como la instalación del mobiliario urbano será determinada por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, del Cantón San Lorenzo, Dirección de Obras Públicas y con los organismos que tengan relación con la materia.

Art. 195. Responsables por infracciones. - Las sanciones serán impuestas, según el caso, al propietario del inmueble, establecimiento o negocio, este último al responsable o representante legal y a los técnicos que resultaren responsables de las infracciones.

Art. 196. Sanciones. - Se establecen las siguientes sanciones:

Multa de **2 remuneraciones básicas** unificadas, por la realización y ejecución de trabajos no autorizados y la obligatoriedad de restituirlos a su estado original. Si fuera arbitrariamente afectado un inmueble con transformaciones, demoliciones o impostaciones, el propietario, obligatoriamente deberá restituirlo a su estado anterior, con los mismos elementos y características dentro del plazo concedido para el efecto; la mora en el cumplimiento de estas disposiciones acarreará una multa diaria equivalente a 3 dólares a partir de la fecha de terminación del plazo concedido.

En el caso del funcionario municipal que ordene o autorice el derrocamiento, reparación, restauración de bienes patrimoniales edificados, sin contar con la autorización de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, será sancionado en base a la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa, y la Ley de Patrimonio Cultural.

CAPÍTULO XII

ESPACIO PÚBLICO

SECCIÓN I

DEL USO Y GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO.

Art. 197. Definición. - Entiéndase por espacio público a las áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados, por su uso u ocupación o afectación, a la satisfacción de necesidades colectivas.

Es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo y de conformidad con los Art. s 417, 418 y 419 del COOTAD.

Art. 198. Elementos constitutivos y complementarios:

- 1. Elementos constitutivos:** Los componentes de los perfiles viales y circulación peatonal y vehicular tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles, pasos peatonales, puentes peatonales, escalinatas, paseos escénicos, rampas para discapacitados, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamientos para bicicletas, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, aceras y carriles.
- 2.** Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares y ferroviarios.

Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos; las cuales pueden ser sectores de la ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales, zonas arqueológicas o accidentes geográficos.

Áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

- 3. Elementos complementarios:** Componentes del entorno natural, tales como: arborización y protección del paisaje, vegetación herbácea o céspedes, jardines,

arbustos, setos o matorrales, árboles o bosque; manglares, esteros, periféricos; cuencas del río y quebradas.

4. Componentes del mobiliario urbano:

- **Elementos de comunicación:** mapas de localización de información pública y turística, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, teléfonos, pantallas digitales, carteleras locales y buzones.
- **Elementos de organización:** paradas de buses, reductores de velocidad y semáforos.
- **Elementos de ambientación:** luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectoras de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, parasoles, esculturas y murales.
- **Elementos de recreación:** juegos de adultos e infantiles.
- **Elementos de servicios:** surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo.
- **Elementos de salud e higiene:** baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- **Elementos de seguridad:** barandas, pasamanos, hidrantes, equipos contra incendios, etc.
- **Señalización:** vial horizontal y vertical
- **Nomenclatura:** domiciliaria, comercial o urbana.
- **Elementos de señalización:** vial para prevención, reglamentación, información.

Art. 199. Gestión del espacio público: La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional para los proyectos que se planteen en el espacio público considerará las políticas municipales de conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, como se establece en la normativa CONADIS.

Art. 200. Mantenimiento del espacio público. - El GADM-SL y/o sus empresas procederán al mantenimiento especializado de los espacios públicos, tales como plazas, parques, vías, áreas verdes.

La responsabilidad del mantenimiento de los espacios públicos descritos, especialmente en cuanto se refiere a los elementos de continuidad y entorno de esos espacios públicos que corresponden a fachadas, zaguanes y patios delanteros, se extiende también a sus propietarios, custodios o administradores, sean éstos personas naturales o jurídicas.

Diseño y elaboración de planes de intervención en el espacio público para el correcto funcionamiento y aprovechamiento del mismo se elaborarán inventario del espacio público.

Art. 201. Accesibilidad al espacio público. - Los parques y zonas verdes, así como todas las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso y goce, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su uso.

Art. 202. Ocupación de espacios públicos por personas particulares, se sujetará a las disposiciones determinadas en el Art. 417 del COOTAD y al presente instrumento.

Art. 203. Ocupación del espacio público, aéreo o subsuelo. La provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano a cargo de particulares, en los que se utilice el espacio aéreo urbano o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, deberá contar con licencia de ocupación y utilización expedida por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional del Municipio de San Lorenzo correspondiente, previo a lo cual deberá contar con:

- Estudio de factibilidad técnica de la construcción propuesta, la coherencia de las obras propuestas con los planes de ordenamiento territorial, instrumentos de planificación y la utilización compatible con la condición del espacio.
- Informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, Dirección de Obras Públicas y la Dirección Municipal de Agua potable y Saneamiento (DIMAPYS) para el uso subterráneo y aéreo del espacio público.
- Pago de tarifas y regalías establecidas en ordenanza específica para el efecto.
- En ningún caso estas obras podrán obstaculizar o impedir el acceso de los ciudadanos al espacio público.
- Se prohíbe la construcción de instalaciones de servicios básicos (electrificación, telecomunicaciones o afines) con ocupación aérea de los espacios públicos del cantón, salvo en condiciones que disponga la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

Art. 204. De los bienes dados en comodato y donación.- La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional y la Unidad de Avalúos y Catastros realizarán una revisión cada tres años para la recuperación de los bienes públicos adjudicados en calidad de comodatos, los mismos que al no estar vigentes y comprobarse otros usos a los asignados que no benefician a la comunidad, cambio de directiva no actualizado, usufructo o la no construcción de ningún equipamiento para el cual fue destinado, se revertirá al Municipio. De encontrar el incumplimiento de los acuerdos establecidos o

ventas ficticias, o que beneficien a un interés individual se reconocerá las inversiones establecidas y se recuperará para beneficio de la comunidad o equipamientos.

Art. 205. Enlace entre los bienes privados y los elementos del espacio público. -

Cuando por efectos de ordenamiento urbano, si un particular requiera usar el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o espacios públicos para enlazar bienes privados entre sí, o bienes privados y elementos en el espacio aéreo, a través de vías, puentes o pasos subterráneos u otras obras de interés urbano, deberá presentar:

- Un análisis de factibilidad técnica y de impacto urbano; y, justificación de la coherencia de la obra propuesta con los planes e instrumentos que la desarrollen.
- En vías expresas, arteriales, colectoras; se deberá presentar estudio de tráfico.

Aprobado este estudio y obtenida la autorización por parte de la Administración Municipal, se procederá a pagar las tasas y regalías al GADM-SL de conformidad con el COOTAD. Esta autorización no concede derechos reales a los particulares y hará prevalecer el interés general sobre el particular.

SECCIÓN II

SISTEMA VIAL - CATEGORIZACIÓN, DIMENSIONAMIENTO Y DERECHOS DE VÍAS

Art. 206. Categorización y Dimensionamiento del Sistema Vial. - Toda habilitación del suelo debe contemplar un sistema vial de uso público integrado al trazado de las vías existentes al interior del terreno o su entorno, y al previsto en la planificación vial de San Lorenzo.

El sistema vial se sujetará a las especificaciones y dimensiones contenidas en las normas establecidas en la Ley de Caminos, Derechos de Vías del Sistema Nacional de Autopistas y Líneas Férreas y a las especificaciones, derechos de vías y áreas de protección especial contenidos en la presente Ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

En la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 264.- Los Gobiernos Municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determinen la ley: En su párrafo 3.-Planificar, construir y mantener la vialidad urbana y párrafo 6.- Planificar regular y controlar el tránsito y el transporte público dentro de su territorio cantonal.

En relación con sus competencias La Empresa Pública de Movilidad del Norte MOVIDELNOR, dispone de todos los estamentos legales que por ley la certifican a actuar dentro de los fines y propósitos para la cual fue creada. En tal circunstancia goza de una estructura legal, administrativa financiera, técnica y operativa para la ejecución de los proyectos que describe su ámbito de intervención cantonal.

Art. 207. Sistema Vial.

Definición Red vial. - Se refiere al conjunto de vías que permiten el desplazamiento peatonal y vehicular entre los diferentes asentamientos del cantón San Lorenzo.

Clasificación. - Para los efectos de la presente normativa en relación con el sistema vial y para un manejo adecuado de los planes viales, se establece la siguiente clasificación:

Art. 208. Sistema Vial Urbano. - Correspondiente a las zonas definidas como urbanas dentro de la presente Ordenanza; donde se desplaza la movilidad Inter cantonal, es decir la que se realiza desde el cantón San Lorenzo a los diferentes cantones de la provincia y viceversa.

Art. 209. Sistema Vial Rural. - Correspondiente a las zonas definidas como áreas rurales dentro de la presente Ordenanza, donde se desplaza la movilidad Inter parroquial, que se realiza dentro del cantón desde las diferentes parroquias rurales hacia la ciudad de San Lorenzo y viceversa.

Art. 210. Derecho de vías. - Es una faja de terreno colindante a la vía destinada para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de vías. Esta área se mide desde el eje vial y es independiente del retiro de construcción, deben sujetarse a la Ley de Caminos, a las disposiciones emitidas por el Ministerio de Obras Públicas, a los estudios y recomendaciones viales de la Dirección de Obras Públicas del GADM-SL y la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, en el mismo que se especifican los derechos de vía y retiros de construcción del sistema principal de vías a nivel cantonal Urbano y Rural.

Tabla.35 Derechos de Vías Principales a nivel cantonal.

Nombre	Tipo de Vía	Derecho de Vía	Retiro de Construcción
(panamericana ESTE)	Expresa	25m	5m
Vía Ibarra - San Lorenzo	Expresa	25m	5m
Vía San Lorenzo Borbón	Expresa	25m	5m
Vía puente amarillo (Por Construir)	Expresa	25	5m

Elaboración. Consultoría OP

Tabla.36 Derechos de Vías Principales a nivel cantonal.

Nro.	Nombre	Tipo de Vía	Derecho de Vía	Retiro de Construcción
1	Vía San Lorenzo-Ibarra	Expresa	25	25
2	Vía San Lorenzo- Peñas	Expresa	25	25
3	Av.26 de Agosto	Arterial	25	5

4	Av. Padre Lino Campesan	Arterial	25	25
5	Av. Camilo Ponce	Arterial	25	5
6	Av. Esmeraldas	Arterial	25	5
7	Av. 5 de Agosto	Colectora	14	5
8	Calle Vicente Roca fuerte y Calle Amazonas	Colectora	12	3
9	Av. Carchi	Colectora	10	5
10	Calle 10 de Agosto	Local	10	0
11	Calle Armada Nacional	Local	10	0
12	Calle 22 de Marzo	Local	7	0
13	Calle Gustavo Becerra	Local	7	0
14	Calle Imbabura –muelle	Local	6	3

Elaboración. Consultoría OP

El Sistema Vial Urbano se clasifica funcionalmente de la siguiente manera: vías Expresas (Autopistas), vías Arteriales, vías Colectoras, vías Locales, vías Peatonales, Escalinatas.

Vías Expresas. - Conforman la red vial básica urbana y sirven al tráfico de larga y mediana distancia, estructuran el territorio, articulan grandes áreas urbanas generadoras de tráfico, sirven de enlaces zonales, regionales nacionales y son soporte del tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- Soporte del tráfico de paso de larga y mediana distancia.
- Separan el tráfico de paso del tráfico local.
- Permiten una velocidad de operación hasta 80 km/h.
- No admiten accesos directos a lotes frentistas.
- No admiten el estacionamiento lateral.
- Admiten la circulación de líneas de transporte interurbanas o interprovinciales.

Vías Arteriales. - Enlazan las vías expresas y las vías colectoras. Estas vías deben observar las siguientes características:

Articulan las grandes áreas urbanas entre el.

- Conectan las vías de acceso a las áreas urbanas.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.
- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado mediante regulaciones.
- Permiten el acceso a predios frentistas.
- Los cruces en intersecciones se realizan mayoritariamente a nivel e incluyen señalización y semaforización adecuadas.
- No admiten el estacionamiento de vehículos.

Vías arteriales principales. - Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias, permitiendo, en condiciones técnicas inferiores a las vías expresas, la articulación directa entre generadores de tráfico principales, como grandes sectores urbanos, terminales de transporte, de carga o áreas industriales.

Articulan áreas urbanas entre sí y sirven a sectores urbanos y suburbanos, y rurales, proporcionando fluidez al tráfico de paso. Sus características funcionales son:

- Conforman el sistema de enlace entre vías expresas y vías arteriales secundarias;
- Pueden proporcionar conexiones con algunas vías del sistema rural;
- Proveen una buena velocidad de operación y movilidad; Admiten la circulación de importantes flujos vehiculares; Se puede acceder a lotes frentistas de manera excepcional;
- No admiten el estacionamiento de vehículos; y,
- Pueden circular algunas líneas de buses urbanos de grandes recorridos.

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. Sus características funcionales son:

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

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

- Articulan sectores urbanos.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 50 km/h.

- Permiten la circulación de transporte colectivo.
- Permiten el tráfico pesado con regulaciones.
- Permiten el acceso a los predios frentistas.
 - Pueden permitir el estacionamiento lateral.
 - Admiten intersecciones a nivel con dispositivos de control.

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

- Permiten la movilidad al interior de sectores urbanos.
- Tiene prioridad la circulación peatonal.
- Permiten una velocidad de operación de hasta 30 km/h.
- Admiten medidas de moderación de tráfico.
- Excepcionalmente permiten tráfico pesado de media y baja capacidad.
- Excepcionalmente permiten la circulación de transporte colectivo.
- Dan acceso a los predios frentistas.
- Todas las intersecciones son a nivel.
- Permiten el estacionamiento lateral.

Vías peatonales (referencia NTE INEN 2 243: 2000).- Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

Cruces peatonales (referencia NTE INEN 2 246: 2000). Dimensiones. - Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de un metro en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal específica (líneas tipo “cebra”), el ancho estándar es de cuatro metros, siendo mayores cuando el flujo peatonal lo requiera.

Cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

Ciclo vías. - Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc, conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

El ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local, puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

Cuando las ciclo vías formen parte de áreas verdes públicas éstas tendrán un ancho mínimo de 1,80 m.

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

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

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será: $2CH + 1H = 64$. La contrahuella máxima será de 0.17 m.

Tabla.37 Especificaciones mínimas para vías.

Tipo de Vías	Volumen Tráfico	Velocidad. Circulación. (Km/h)	Pendiente Máxima (%)	Longitud Máxima (m.)
Expresas	1200-1500	60-90	6%	Variable
Arteriales Principales	500-1200	50-60	6%	Variable
Arteriales Secundarias.	500 - 1000	40-50	8%	Variable
Colectoras	400 - 500	30-50	8%	1.000
Locales	400 o menos	Máx. 30	12%	400
Peatonales	-	-	-	-
Ciclo vías	-	10-30	-	-

Fuente CIU

Art. 211. Planificación Vial y transporte. - El plan vial de movilidad, accesibilidad y transporte a implementarse, tendrá las directrices generales conforme al mapa anexo (ver anexo 26) y las características técnicas de las vías.

Art. 212. Predios afectados por el Plan vial, de movilidad, accesibilidad y transporte. - Independientemente de su forma de ocupación en vías menores de 12m, deberán respetar el retiro frontal de 3m medidos a partir de la línea de fábrica, para futuras ampliaciones.

Tabla.38 Características técnicas de las vías.

TIPO	N° de carriles por sentido	Ancho de carril	Parterre	Espaldón parterre	Aceras	Espaldón	Cunetas	Carril de estacionamiento	Distancia paralela entre ellas	Ancho mínimo	Retiro de construcción
Unidad	Unidad	M	M	m	M	M		m	M	m	m
Expresa	3	3.65	6	18	-	2.5	si	"	3000/8000	36.5	10
Arterial Principal	3	3.65	6	"	4	1,8	"	"	1500/3000	35.9	10
Arterial secundaria	2	3.65	4	"	4	"	"	2.2	1500/500	31	5
Colectora -Tipo A	2	3.5	3	"	2.5	"	"	2	500/1000	26	3
Colectora -Tipo B	2	3.65	3	"	2.5	"	"	"	500/1000	22.6	3
Colectora -Tipo C	2	3.65	"	"	2.5	"	"	"	400/500	19.6	3
Colectora -Tipo D	2	3.5	"	"	2	"	"	"	400/500	18	3
Locales Tipo A	2	3	"	"	2	"	"	"	400/500	16	3
Locales Tipo B	1	3.5	"	"	3	"	"	2	200/300	15	3
Locales Tipo C	1	3.5	"	"	3	"	"	2	200/300	14	3
Locales Tipo D	1	3.5	"	"	2	"	"	2	200	13	3
Locales Tipo E	1	3	"	"	2	"	"	2	200	12	3
Locales Tipo F	1	3.5	"	"	2	"	"	"	200	11	3
Locales Tipo G	1	3	"	"	1.5	"	"	"	100	10	3
Locales Tipo H	1	3	"	"	1.5	"	"	"	100	9	3
Locales Tipo I	1	2.8	"	"	1.5	"	"	"	100	6	"
Locales Tipo J	"	"	"	"	1.5	"	"	"	80	6	"
Peatonales-Tipo A	"	"	"	"	1.5	"	"	"	100	6	"
Peatonales-Tipo B	"	"	"	"	"	"	"	"	50	3	"

Escalinas	"	"	"	"	"	"	"	"	"	2.4	"
Ciclo vías	"	"	"	"	"	"	"	"	"	1.50/2.40	"

SECCIÓN II

SISTEMA VIAL SAN LORENZO

Art. 213. Generalidades del sistema vial de San Lorenzo (Cabecera Cantonal)

El sistema de transportes y vialidad se compone de vías, vehículos y protocolos de interacción. Incluye taxis, transporte público y vehículos particulares, además de vehículos de empresas y de carga. Su funcionamiento depende del respeto a los protocolos de interacción, es decir, a las leyes que rigen a este sistema.

El Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT), al cual le corresponde la administración de las vías nacionales, mientras que las vías cantonales son administradas por las municipalidades.

- El diseño sistemático de las redes viales permite la planificación e integración de diferentes factores que a mediano o largo plazo tienen gran importancia sobre el funcionamiento de las redes y el sistema de transporte. El establecimiento de propuestas para construcción de nuevas vías y mejoramiento de algunas existentes, tiene por objeto orientar esa planificación a nivel local, mejorando las conexiones en la red vial cantonal, paralelamente a las demás iniciativas que en materia de planificación del uso del suelo se establecen en el Plan Regulador del cantón.

Transporte público

Conforme las ciudades se expanden las distancias aumentan. En las zonas rurales, caracterizadas por bajas densidades de población y actividades, estas distancias son aún mayores.

- Cuando las distancias son lo suficientemente grandes, el uso de vehículos motorizados es prácticamente inevitable (con la posible excepción de algunos modos de transporte no motorizados como la bicicleta que aumentan considerablemente el radio de acción de las personas). La inversión necesaria para adquirir un vehículo motorizado privado no está al alcance de todas las personas. El transporte público motorizado, en la forma de servicios colectivos de autobús, puede contribuir a resolver el dilema de accesibilidad planteado por distancias muy largas y costos muy altos para adquirir un vehículo privado.

- Los autobuses son una buena opción de transporte si se mantienen estándares mínimos de calidad: tiempos de viaje totales relativamente bajos (que en rutas cortas implican frecuencias relativamente altas y confiables), tarifas accesibles a los usuarios, unidades de buena calidad y otros. Incluso, el autobús ha llegado a sustituir gran parte de los viajes en vehículos privados en algunas ciudades con muy buen servicio, usos de suelo y diseños urbanos que favorecen modos de transporte colectivos.
- Los patrones residenciales en una zona rural se caracterizan por densidades bajas. Para rutas de transporte público, esto implica que la cantidad de usuarios por unidad de distancia recorrida es menor, pues los usuarios están más separados entre sí que en zonas urbanas. Como consecuencia, los costos son mayores y, dada una cantidad de usuarios determinada, las frecuencias de servicio deben reducirse para mantener una rentabilidad financiera mínima. Esto genera un círculo vicioso en que la baja demanda implica mala calidad del servicio, que a su vez desincentiva a nuevos usuarios potenciales.
- Las interacciones entre el uso del suelo y el sistema de transportes son intensas y bidireccionales; y es la Municipalidad el ente público responsable a través del Plan Regulador, para influir sobre la distribución de actividades en el territorio, a través del sistema de patentes y permisos de construcción. Por lo tanto, es importante un diálogo constante para coordinar y mejorar el sistema de transporte público entre las autoridades nacionales y municipales.
- La demanda de las rutas de transporte entre los poblados litorales está siendo servida de forma informal, lo cual implica, hasta cierto punto, la posibilidad para los prestatarios del servicio, especialmente a los que funcionan como taxis, de abusar en el cobro, lo que se hace más evidente con los turistas. Por lo tanto, es importante la creación de nuevas rutas de transporte público que comuniquen con los poblados más cercanos y con el centro de la ciudad. Por lo que es necesaria la creación de un transporte público urbano, para dar solución a lo anterior citado.

Equipamiento urbano

El equipamiento urbano en el cantón San Lorenzo comparativamente se encuentra abandonado, y al Ministerio de Obras Públicas y Transportes (MOPT) le corresponde la administración de las vías nacionales, mientras que las vías urbanas cantonales son administradas por las municipalidades y las vías cantonales rurales son de competencia del Consejo Provincial.

En zonas donde se prevé un gran flujo de peatones, las aceras deben ser dimensionadas para satisfacer la demanda, el diseño de las aceras no debe

discriminar a ningún peatón, lo cual significa que deben considerarse las necesidades de personas que puedan llevar carga, una carriola de bebé o bien que tengan movilidad reducida.

- Las texturas de las aceras deben colaborar con el confort del peatón y no traer resultados contraproducentes que obstaculicen o dificulten el tránsito para sillas de ruedas, coches o bien personas en general. El uso de cerámica en las aceras no es recomendable, a menos que se trate de materiales con un tratamiento especial antideslizante.
- Toda acera debe tener una pendiente transversal cuyo valor máximo y mínimo se encuentre en un rango apropiado a propósito de evitar acumulaciones de aguas en épocas lluviosas que deterioren la infraestructura o bien dificulten la circulación peatonal.
- Toda construcción de aceras debe contemplar los lineamientos de la ley 7600 “Ley de igualdad de oportunidades para personas con discapacidad” y su reglamento N° 26831, con el propósito de asegurar a este sector de la población la posibilidad de circular cómodamente con la seguridad física necesaria.
- Las franjas verdes de las aceras permiten crear un ambiente más agradable para el peatón, sirven al urbanizador para colocar rótulos de señalización, teléfonos públicos y trabajar el sistema de alcantarillado y electricidad sin necesidad de romper el pavimento. Además, por cuestiones de seguridad entre la calle y la acera, evita que el peatón circule al borde del tráfico rodado.
- Es recomendable introducir especies de árboles nativos en al menos un 50% del total de árboles a sembrar. Es importante también considerar especies que no generen impactos negativos, como la destrucción de las aceras por efecto de las raíces o la caída excesiva de hojas y frutos, entre otros.
- El mantenimiento de las franjas verdes, setos, mobiliario urbano, estará a cargo de la Municipalidad por ser una zona de carácter público, sin embargo, debería existir un acuerdo entre ésta y la Junta Estratégica de Planificación Territorial, o un grupo equivalente, ya sea mediante una subcomisión u otra organización afín, con el propósito que los vecinos tengan una participación en la definición, protección y mantenimiento de estos elementos.
- Es necesario que cada frente de cuadra posea iluminación adecuada (ubicada a una altura acorde al peatón y con separaciones entre sí que no generen segmentos de oscuridad), de forma tal que no se genere una percepción de inseguridad en la comunidad, barrio o zona.

- Es necesario que cualquier negocio o vivienda destine un lugar dentro de su propiedad para la colocación de la basura de forma que este sea accesible directamente desde el espacio público, o bien definir un sitio de recolección común o varios colocados estratégicamente. Estos puntos de recolección colectivos deben ubicarse en la franja verde, pues como se ha mencionado anteriormente la acera no puede ser obstruida.
- Los puntos de coincidencia de entradas de vehículos con el sistema de aceras deben ser resuelto de forma que el peatón no sufra la menor perturbación y más bien sea el vehículo el que tenga que verse forzado a adaptarse a las circunstancias adversas (pendiente de la rampa de entrada).
- El éxito de un sistema de aceras está relacionado a su continuidad, entre más interrupciones o discontinuidades este posea, menor va a ser el uso por parte de los usuarios de la ciudad. Un aspecto preocupante, es que existen sectores donde la infraestructura peatonal es deficiente en aceras. Esta circunstancia excluye por completo al peatón del espacio público de la ciudad, al tiempo que lo deja en una situación de inseguridad, al verse obligado a “invadir” la calle y competir con el espacio de los vehículos.
- Dentro de una política de priorización para la ampliación, mejoras y construcción de aceras, se debe considerar las siguientes:
 - Alrededor de centros educativos, centros de salud, iglesias, zonas verdes y recreativas, o cualquier otro punto a tractor de personas.
 - Zonas comerciales.
 - Zonas residenciales.
- Es obligación de los propietarios construir o reconstruir las aceras que están frente a las construcciones que hayan hecho en sus propiedades. Esta acera debe construirse dentro del derecho de vía, ya sea en el caso de calles de la Red Vial Cantonal como de la Red Vial Nacional; en el primer caso es potestad de la Municipalidad exigir la construcción de dichas aceras y para ello podrá hacer uso de las distintas herramientas que da la ley para efectos de ejecutar la construcción de dicha infraestructura según lo indica el Art. 71 de la Ley de Planificación Urbana N°4240. En el segundo caso es posible que la Municipalidad construya las aceras en carreteras de la Red Vial Nacional que cruzan sus territorios, utilizando el derecho de vía previsto, previa autorización del MTOP para hacerlo.
- De forma paralela a un sistema de aceras es recomendable la creación de una red de ciclo vías, en el entendido de brindar otro medio no motorizado de desplazamiento por la ciudad, de producción limpia, y que fomenta la salud de las personas. Sin embargo, la viabilidad de crear ciclo vías depende de una demanda alta y de la disponibilidad de espacio en las vías principales para hacerlo.

- En los sitios donde haya una demanda comprobada de ciclo vías, es conveniente tomar las medidas del caso, considerando los lineamientos expuestos en esta regulación, a fin construir ciclo vías o espacios en las vías apropiadas para los ciclistas, de forma que se evite una competencia desventajosa con los vehículos, lo que, aunado a una falta de educación vial, hacen que constantemente su seguridad se vea amenazada.
- Al igual que las aceras, un sistema de ciclo vías debe estar asociado a parques urbanos, zonas verdes, centros educativos (muchos de los escolares se desplazan por este medio), centros de salud, y otros. Deben permitir el desplazamiento a los sitios de la ciudad donde también se puede acceder por otros medios, para que se mantenga como una alternativa atractiva. De esta forma los ciclos vías pueden convertirse en ejes articuladores que permiten ordenar actividades afines a lo largo de ellos. La bicicleta no sólo se constituye un medio de transporte, sino también como una forma de recreación sana.
- La infraestructura de soporte de un ciclo vía es de bajo costo y en términos de necesidad de estacionamiento se ocupan espacios reducidos, sobre todo si se compara con la demanda de espacio de estacionamiento que generan los vehículos motorizados de cuatro ruedas; sin embargo, en algunos casos, la construcción de ciclo vías puede implicar la necesidad de compra de terrenos privados para obtener el espacio que se requiere.

Estacionamiento

Los vehículos privados aumentan radicalmente el acceso de personas individuales a una variedad muy grande de actividades (incluyendo fuentes de trabajo y oportunidades educativas), productos y servicios. Proveen una flexibilidad prácticamente imposible de replicar mediante otros modos de transporte, sea caminar, bicicleta o modos colectivos. Para las personas, implica seguridad y ahorros significativos de tiempo, que se traducen en un radio de acción mayor (dedicando el mismo tiempo a viajar se puede llegar a una mayor cantidad de sitios). Para compañías, representan un aumento de productividad. En zonas rurales con poblaciones dispersas, donde las frecuencias de transporte público son necesariamente bajas, puede ser una necesidad ineludible para satisfacer las necesidades de transporte.

Sin embargo, el uso masivo de vehículos privados genera costos a la sociedad que no son transferidos a las personas que se transportan por este medio. Como consecuencia, los costos de utilizar vehículos privados no limitan la demanda de este tipo de transportes; en la práctica, la colectividad subsidia el uso de vehículos privados.

Los costos comunes en que se incurre para subsidiar el uso del vehículo privado se refieren principalmente a la provisión de espacio para el uso de los vehículos (en la forma de carreteras y estacionamientos) y la atención de las consecuencias negativas de interacciones entre vehículos y otros actores de la sociedad: choques viales, atropellos, contaminación y ciclos negativos que degradan los ambientes urbanos.

Los objetivos de las políticas de estacionamiento son entonces:

- a) Mejorar la eficiencia del sistema de transportes mediante la eliminación parcial de los subsidios a los vehículos privados,
- b) Mantener un mínimo de espacio disponible para el estacionamiento de vehículos privados, pero sin excesos que promuevan ciclos viciosos de fomento al Uso del automóvil y
- c) Controlar a los actores individuales que abusan del sistema

Los sistemas de transporte incluyen modos de viaje motorizados y no motorizados, como bicicletas o caminar. Usos mixtos del suelo y mayores densidades en los centros urbanos de las ciudades se consideran positivos porque facilitan el acceso a actividades por parte de peatones o ciclistas y, por lo tanto, reducen la necesidad de utilizar vehículos privados.

La posición en que se acomoden los vehículos tiene consecuencias importantes sobre la funcionalidad de los estacionamientos. Los estacionamientos perpendiculares y casi perpendiculares al alineamiento de la calle presentan grandes desventajas para distintos actores del sistema urbano, incluyendo los mismos usuarios de este tipo de estacionamiento:

Evitan el estacionamiento temporal de vehículos en la vía, por la posibilidad de obstruir los accesos de los estacionamientos. Aunque el dueño de la propiedad tiene el derecho de que no se le obstaculice el acceso a su propiedad, en los locales en los que se utilizan frentes amplios para la entrada y salida de vehículos, este derecho riñe con el derecho de libre circulación en la acera. Por esto es importante que los tramos utilizados para los accesos de la propiedad tengan dimensiones.

Algunos usos, por ejemplo, usos habitacionales, no utilizan constantemente el estacionamiento. Como la cantidad de maniobras es limitada en el tiempo, pueden bajo ciertas condiciones relajarse las restricciones al estacionamiento casi perpendicular e incluso permitirse el estacionamiento perpendicular (siempre dentro de la propiedad).

Art. 214. Estacionamientos para vehículos. - 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 livianos: 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 semirremolque o remolque.
- Estacionamientos para vehículos ortopédicos

Art. 215. Cálculo del número de estacionamientos. - El cálculo del número de estacionamientos se determina conforme a los usos de suelo y a las normas de arquitectura y urbanismo.

Tabla.39 Cuadro de número mínimo de estacionamientos mínimos.

1. Uso Residencial	General	Áreas Históricas
Interés Social	1 por Cada 10 Viviendas	1 por Cada 10 Viviendas
Proyectos En Edificios		
En Lotes > A 300m ²	1 por Vivienda	1 por Vivienda (*)
Multifamiliar		
Departamentos < 40m ²	1 por Cada 4 Viviendas	1 por Cada 8 Viviendas
Departamentos = 40m ² A 70m ²	1 por Cada 2 Viviendas	1 Por Cada 5 Viviendas (*)
Departamentos = 71m ² A 240m ²	1 por Cada Vivienda	1 por Cada 5 Viviendas (*)
Departamentos > 240m ²	2 por Cada Vivienda + 1 Por Cada 100m ² De Exceso	1 por Cada Viviendas
2. Uso Comercial Y Oficinas	General	
. Hasta 100m ² De Área Útil	1 por Cada 100m ²	Idem (*)
. > 100m ² Área Útil	1 por Cada 50m ² De Exceso	Idem (*)
Centros Comerciales	1 por Cada 25m ² De Exceso	Idem (*)
3. Equipamientos Y Servicios	General	
Educación	1 por Cada 100m ²	
Primaria Y Pre-Primaria	1 por 2 Aulas	
Secundaria	1 por Aula	(*)
Superior	4 por Aula	
Cultura Culto Y Espectáculos Públicos	1 por Cada 200m ² De Construcción	

Salud (2)	1 por Cada 4 Camas	1 por Cada 10 Camas
Alojamiento	1 por Cada 4 Habitaciones	1 por Cada 8 Habitaciones
5. Industrias Y Bodegas		
Bajo Impacto	1 por Cada 100m ² Lote	Idem (*)
Mediano Impacto	1 vehículo Liviano Por Cada 100m ² + 1 Vehículo Por Cada 500m ² De Lote	
Alto Riesgo	1 vehículo Liviano Por Cada 500m ² + 1 Vehículo Pesado Por Cada 500m ² De Lote	

Fuente: CIU

(*) SIEMPRE QUE LAS CONDICIONES LO PERMITAN

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

En todas las áreas de estacionamientos públicas y privadas dispondrán de forma obligatoria un área exclusiva para bicicletas; considerando un espacio de ancho equivalente al mínimo para un vehículo y tendrá la capacidad para 8 bicicletas con su respectivo mobiliario. Los establecimientos de otro tipo no contemplados en el cuadro anterior deberán regirse en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

CAPÍTULO XIII

DE LA ZONIFICACIÓN

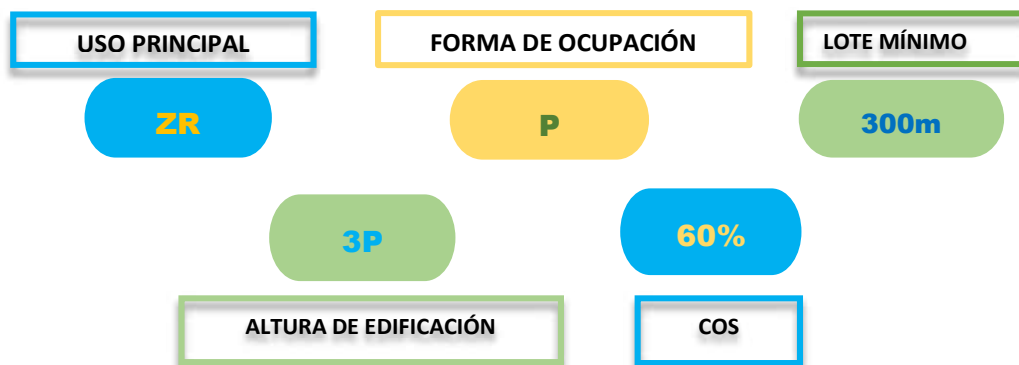
SECCIÓN I

DISPOSICIONES

Art. 216. Aspectos determinados por la zonificación: La zonificación propuesta determina el uso principal asignado, la forma de ocupación, lote mínimo, retiro frontal, lateral posterior, altura máxima de edificación, coeficiente de ocupación de suelo (COS) y coeficiente de ocupación de suelo total (COST).

Art. 217. Alcance: El alcance de la presente codificación se aplicará a las áreas urbanas y rurales del Cantón de San Lorenzo.

Art. 218. Codificación: Para la codificación de los usos y la ocupación del suelo se establece un código alfanumérico compuesto de una sigla y tres dígitos cuyos significados son los siguientes:



- **USO PRINCIPAL.** - Las siglas del **uso principal** del cantón de San Lorenzo según la zonificación asignada son las siguientes: (Ver anexo 27)
 - ZR:** Residencial
 - ZC:** Comercial
 - ZE:** Especial
 - ZI:** Industrial
 - ZH:** Histórica
 - ZP:** Protección
- **FORMA DE OCUPACIÓN (FO).** - Las siglas de la forma de ocupación del cantón San Lorenzo según la zonificación asignada son las siguientes: (Ver anexo 28)
 - A:** Aislada. - Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior.
 - P:** Pareada. - Mantendrá retiros a tres colindancias: retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales
 - C:** Continua. - Mantendrá retiros a dos colindancias: retiro frontal y posterior, y se permite adosamiento a las dos colindancias laterales
 - LF:** Línea de fábrica. - Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales
- **LOTE MÍNIMO (LM).** – Rangos de lote mínimo en el área urbana de San Lorenzo: (Ver anexo 29)

Tabla.40 Rangos de lote mínimo.

Lote Mínimo (Lm)		
Rango	Área M2	N° Predios
R1	70 a 200	4.970
R2	201 a 300	2.622

R3	301 a 400	1.119
R4	401 en Adelante	356
	Total, Predios	9.740

Para el fraccionamiento se establecen códigos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a. Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo de expansión urbana y en hectáreas para el suelo rural, y,
- b. Los siguientes el frente mínimo permitido, en metros lineales.

Ejemplo: codificación: 240m – 12 suelo urbano

Significado: 240m = tamaño mínimo del lote, en m²

12= frente mínimo permitido de lote, en metros lineales

Art. 219. Altura de Edificación (AE). Todas las edificaciones se sujetarán a la altura de edificación determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. (Ver anexo 30).

- Estos se contarán desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, ascensores, cuartos de máquinas, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.
- En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja (PB) hasta el nivel superior de la estructura en que se asienta la cubierta.
- El mezanine se contabilizará como piso.
- En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 3.20 m., en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta.

La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3,20 m. por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en el caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto; y, en el caso de uso comercial con bodegas, la altura de locales podrá superar los 3,60 m.

En ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados en la zonificación. Todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscritos por el o los profesionales competentes.

En edificaciones con uso industrial, la altura del local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta la cubierta.

El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil del local y los elementos estructurales que lo conforman. La altura de entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de tres metros con veinte centímetros (3.20m)

Art. 220. Coeficientes

Coeficiente de ocupación de suelo (COS). - Se define coeficiente de ocupación de suelo como un número que, multiplicado por la superficie total del predio, descontadas de esta última las áreas declaradas de utilidad pública, fija el máximo de metros cuadrados posibles de construir en el nivel de primer piso. (Ver anexo 31)

Este se lo obtiene con la siguiente fórmula $COS = AC/AT \cdot 100$, donde AC=área construida, AT=área del terreno

Coeficiente de ocupación de suelo total (COST).- El Coeficiente de uso del suelo (COST), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el COST por la superficie total del predio.

Se aplica la siguiente fórmula para el cálculo del COST. $COST = ATC/AT \cdot 100$, donde ATC=área total construida y AT=área total del terreno.

Art. 221. En caso de que la zonificación determine parámetros que contradigan o sean incoherentes a una tendencia edificatoria del sector con nivel de consolidación que sobrepase el 50 %, éstos tendrán la opción de ser analizados por la Dirección de Gestión de Planificación e Institucional, determinando retiros y forma de ocupación de acuerdo a la imagen urbana correspondiente. Que posteriormente será aprobada por resolución o emisión de una nueva ordenanza emitida por Concejo Municipal

Art. 222. Tipos de zonificación. - Los diferentes tipos de codificación y sus parámetros se detallan en el Mapa de Zonificación y Uso de Suelo, de la presente Ordenanza.

Art. 223. Altura de edificación. - Si las condiciones técnicas lo permiten, la altura de edificación no tiene límite en todas las zonas urbanas ubicadas al interior de la vía perimetral o anillo vial, que se constituye en un límite a respetar con carácter de obligatorio. Fuera de esta vía, la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, determinará la factibilidad previo estudio de existencia de servicios y en una franja de hasta 100 metros hacia su exterior, fuera de este rango se sujetará a la zonificación estipulada en esta ordenanza. No se autoriza incremento de alturas en la zona histórica, con la finalidad de preservar el contexto urbano arquitectónico y de la morfología innata de la ciudad. La distancia mínima de separación entre bloques hasta

cuatro pisos será de 6.00m, a partir de esta altura. La distancia de separación entre bloques y hacia una calle o avenida se incrementará en dos metros cada cuatro pisos adicionales.

Art. 224. Adosamiento de Mutuo Acuerdo. - Se podrá autorizar en caso que los propietarios de lotes colindantes, permitan mediante acto legalizado y notariado, la ocupación de los retiros posteriores y laterales. En caso de no ser factible este acuerdo, la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o la Entidad Colaboradora, aprobará de acuerdo con la imagen urbana predominante, para lo cual se tomará en cuenta al menos el 50 % de los predios de la cuadra donde se vaya a implantar la construcción.

Art. 225. Lotes menores a los previstos en la zonificación: En el caso de existir, las edificaciones se sujetarán de conformidad con los Art. s 483, 484 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y art. 79 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y se permitirá el incremento de los coeficientes de ocupación previo informe de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

Art. 226. Edificaciones en áreas históricas. - En las áreas históricas, si la edificación se encontrare dentro de las clasificaciones del inventario de edificaciones; y otras zonificaciones distintas, prevalecerán sobre la codificación general las características de la edificación existente de tipo histórico. Toda habilitación del suelo en Zona Histórica, se sujetará a las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza y a la normativa del capítulo que especifica este instrumento.

Art. 227. Compatibilidad de los Usos del Suelo cantonal. - Para establecer la compatibilidad entre los usos considerados se plantean las siguientes categorías:

- 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 que no son permitido.

SECCIÓN II

GESTIÓN TERRITORIAL

Art. 228. Gestión de la Planificación Municipal. -Para la gestión municipal, se ha determinado conforme a lo que determina el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), las siguientes áreas:

- Áreas Urbanas.
- Áreas Rurales.
- Áreas de Reserva Urbana
- Núcleos Urbanos de las parroquias Rurales

- Áreas Rurales de las Parroquiales.

Las áreas mencionadas anteriormente, se definirán en base al resultado de los estudios de asentamientos y formas de ocupación que se han generado por el crecimiento de la población. Se determinará las formas de ocupación del suelo conforme a la población, servicios y accesibilidad que se brinden en estos asentamientos.

Las zonas que tengan una forma de crecimiento con niveles de consolidación de la estructura urbana y que cuenten con todos los servicios de infraestructura, así como equipamientos determinarán los límites urbanos.

Las zonas que tengan una forma de crecimiento con niveles de formación o conformación de la estructura del asentamiento y que no cuenten con todos los servicios de infraestructura, ni equipamientos básicos determinarán los límites rurales.

SECCIÓN III

NÚCLEOS URBANOS RURALES

Art. 229. Uso y ocupación de suelo dentro de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales. - El uso de suelo a ser destinado al territorio comprendido en la jurisdicción de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales, estará determinado conforme las respectivas ordenanzas destinadas para cada GAD rural conforme al uso de suelo cantonal. El Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial, deberá en coordinación con la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional del GAD Municipal de San Lorenzo determinar y actualizar las respectivas ordenanzas que determine el control del uso y ocupación de suelo conforme a los lineamientos, políticas y demás requerimientos que establezcan los planes de desarrollo y ordenamiento parroquial en concordancia con el cantonal y provincial, conservando las premisas que genera la normativa cantonal y nacional vigente. Para la definición de los núcleos urbanos serán verificados, conforme a las características detalladas en esta ordenanza.

CAPÍTULO XIV

SECCIÓN I

NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

NORMAS URBANÍSTICAS

Art. 230. Sujeción a la norma vigente. - Toda edificación nueva se sujetará a las especificaciones de la respectiva zonificación establecida en la presente Ordenanza y en

lo relacionado con paredes divisorias, iluminación ventilación y ductos de basura, normas del Código Ecuatoriano de Construcción y a las siguientes normas generales:

Retiros: Son áreas de previsión para ensanchamiento de vías, protección y seguridad frente al alto tráfico y tránsito, parqueaderos y estacionamientos provisionales, seguridad y derecho de vista. No son susceptibles de construir con excepción de los laterales condicionados a los acuerdos con los vecinos, son zonas de amortiguamiento de sonido y accidentes de tránsito.

Derechos de vía: Áreas de protección de una vía vehicular y línea férrea.

Retiros Frontales: Los retiros frontales serán encespados y arborizados, se permitirá áreas encementadas para el uso de estacionamientos, los estacionamientos podrán ser cubiertos con estructuras livianas. En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera y no se permitirán estacionamientos, cerramientos, ni obstáculo alguno. Los retiros hacia una calle podrán ser de tres metros (3.00m); los retiros hacia una avenida serán de cinco metros (5.00 m) y en vías arteriales y expresas los retiros serán de 25 metros.

Retiros Laterales: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, se permitirá cubrir estacionamientos con terrazas inaccesibles.

Retiros Posteriores: Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva. Los cuales podrán ser ocupados por lavanderías o patios de servicio

Altura máxima: Se considera altura de edificación máxima a la asignada en el informe de regulación urbana, la misma que será correspondiente, tanto en números de pisos, como en altura vertical.

Cerramientos: Los cerramientos tendrán una altura mínima de 2,40 metros en el frente y máxima de hasta 3 metros en los cerramientos laterales y posteriores. El cerramiento será Ciego o transparente de acuerdo al sector establecido en esta Ordenanza.

Los solares no edificados deberán cerrarse con una pared de 2,4 metros de altura como mínimo, debiendo ser revocada, pintada y tratada de tal forma que su acabado no atente al ornato de la Ciudad.

Fachadas: Todas las fachadas de las edificaciones deberán estar recubiertas por los mismos materiales de la fachada principal, o en su defecto deberán ser enlucidas o resanadas y pintadas. Las fachadas hacia los colindantes sin edificar, deberán ser enlucidas y pintadas.

Terrazas: En toda edificación que tenga prevista una ampliación futura en altura, no se deberá dejar visto hierros de posibles columnas, materiales de construcción o casetas que atenten contra la imagen y ornato de la ciudad.

Volados: A excepción de las áreas históricas a conservarse, se permitirán voladizos de hasta el 25 % del ancho de la vereda, medido desde la línea de fábrica. Siempre y cuando los edificios contiguos lo tengan; propiciando siempre la unidad morfológica de la manzana. En caso de edificación en línea de fábrica desde una altura mínima de 3 metros con veinte centímetros.

Soterramientos de cables: Toda edificación deberá dejar una caja de revisión por cada servicio a contratar y se ubicaran en el pio, con las tapas debidamente señalizadas, para las conexiones de las acometidas domiciliarias de todos los servicios básicos de electrificación, telecomunicaciones o afines.

Ascensores: Es obligatorio su instalación en edificios cuya altura sea superior a tres plantas, que se contarán todos los subsuelos en casos de haberlo. En edificaciones que utilicen el quinto piso como espacio complementario de las viviendas con acceso en el quinto piso (departamento tipo dúplex), no se requerirá ascensor.

Transformadores: Toda construcción que requiere una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctricos de las dimensiones y requisitos que, en la empresa eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en postes o que no se trate de cámaras modulares compactas.

Distancias de seguridad de conductores a edificaciones. - Toda edificación deberá cumplir con la Regulación No. CONELEC – 002/10, que determina las distancias de seguridad entre la red eléctrica y las edificaciones, a fin de limitar el contacto y acercamiento de las personas, con el objetivo de salvaguardar la integridad física de las personas. La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, será la encargada de emitir un informe de cumplimiento de las distancias de seguridad.

Construcción bajo el nivel del suelo: Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo siempre y cuando se cumplan todas las normas del Código de Arquitectura y urbanismo, de los reglamentos correspondientes para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el COS.T y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Modificación de altura de entrepiso. - La altura de entrepiso de cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto.

Art. 231. Exclusión de áreas de servicio comunal para el cálculo del COST.- Para el cálculo del COST, se excluyen las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones horizontales generales, ascensores, ductos de basura, estacionamientos cubiertos en planta baja y los locales no habitables en subsuelos. Además, no se contabilizarán las áreas de equipamiento comunal establecidas por las normas Municipales, si las áreas de equipamiento excedieran a las establecidas en tales disposiciones.

Art. 232. Obligación de respetar el diseño original en edificaciones construidas. - Las edificaciones construidas anteriormente, siempre y cuando cuenten con permisos de construcción y que por 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 utilizado. Solo en el caso de que se realicen modificaciones internas y ampliación en altura deberán hacer los ajustes estructurales necesarios al sistema constructivo.

Art. 233. Obligación para edificaciones a modificarse. - Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el Art. anterior y a las exigencias establecidas en el presente instrumento.

Art. 234. Edificación en predios que no cumplan la zonificación propuesta. - Los predios existentes que no cumplan con la presente zonificación, podrán solamente edificar el 60 % del área total del lote. Respetando las diferentes normas específicas del área donde se encuentran implantados, tomando en cuenta, altura de edificación, retiros, etc., y respetando las normas de arquitectura y urbanismo.

Art. 235. Accesibilidad de las personas al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas).- La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, previo a la aprobación de los proyectos urbanos y arquitectónicos a nivel cantonal, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán observar las Normas de accesibilidad de las personas con discapacidad, adulto mayor, etc. al medio físico establecidas por el INEN, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia.

Art. 236. Los constructores dentro del territorio cantonal del GADM-SL. - Deberán realizar la inscripción profesional únicamente los arquitectos e ingenieros civiles, quienes posean sus títulos profesionales debidamente registrados en la Secretaría de Educación Superior, Ciencia, Tecnología e Investigación (SENESCYT), el GADM-SL otorgará la licencia para ejercer dicha actividad económica en el cantón, y los Costos se establecerán en la ordenanza de servicios técnicos administrativos.

Art. 237. Derecho de autor. - En edificaciones cuyo profesional creador hubiese registrado su obra ante la máxima instancia nacional relacionada a la propiedad intelectual (Instituto Ecuatoriano de la Propiedad Intelectual "IEPI"), será reconocida su obra por el GADM-SL, y en el caso de modificación de ésta por un profesional distinto al creador, deberá presentar la autorización notariada del autor; con el fin de garantizar los derechos sobre sus obras conforme a lo establecido en las leyes respectivas.

SECCIÓN II

DE LAS SUBDIVISIONES

Art. 238. Definición. - Conforme a la Primera Disposición Reformatoria, numeral 5 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, al Art. 470 del COOTAD **"Fraccionamiento y reestructuración.** - Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, se exigirá que el propietario, dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y la Ordenanza.

Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, la municipalidad afectada aplicará las sanciones económicas y administrativas previstas en la respectiva Ordenanza; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso la municipalidad también podrá considerarse como parte perjudicada (...). En fraccionamientos con vías donde se requiera extensión de redes, éste se aprobará como anteproyecto para la realización de las obras referentes a agua potable, alcantarillado, aceras y bordillos, adoquinado o empedrado y red eléctrica soterrada, luego de ejecución y entrega al GADM-SL, se aprobará el fraccionamiento definitivo, en cumplimiento **al numeral 5 de la Primera Disposición Reformatoria de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.**

No se aprobarán fraccionamiento de lotes en terrenos emplazados en zonas de riesgos o con peligro de deslizamiento. Se aprobará previo informe favorable de Gestión de Riesgos del GADM-SL.

Art. 239. En las áreas urbanas, no se autorizarán fraccionamientos de predios que no cuenten con la dotación de infraestructuras de servicios básicos, y en aquellos que no se ha realizado el traspaso de dominio de las áreas verdes y comunitarias a favor del GADM-SL. Las afectaciones viales automáticamente se considerarán públicas, conforme

lo establece el COOTAD en el Art. 417 literal a) Constituyen bienes de uso público: las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación.

Art. 240. En las áreas rurales, se sujetará a lo dispuesto en el Art. 471 del COOTAD “**Fraccionamiento agrícola.** - Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley o que posean una clara vocación agrícola (...).”.

En caso de realizar **legalizaciones en sector rural** en "El proceso de Adjudicación del predio por parte del Ministerio de Agricultura y Ganadería, institución competente para realizar acto Administrativo de Adjudicación de Tierras Rurales, amparado en lo que dispone la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales". Se pagará un 2% del salario básico unificado por cada hectárea a legalizar.

Art. 241. Trazado de lotes. - Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Tanto la superficie, cuanto el frente mínimo de los lotes serán los establecidos en la zonificación respectiva, pero se admitirá una tolerancia hasta del diez por ciento (10%); en la superficie de los lotes resultantes en un máximo de 40% del número de lotes.

No se aprobarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores al cincuenta por ciento (50%), salvo que existan justificativos y soluciones técnicas en relación con los riesgos de prevención y protección de deslizamientos.

Todos los lotes, deberán tener acceso desde las vías, o a través de pasajes. Los pasajes deberán tener un ancho no menor a 6,00 m, sobre una longitud máxima de 30 m, con la incorporación de elementos para la señalización de los espacios de circulación peatonal. No se autoriza volado al pasaje, la altura no superará los 6.40 m. Las instalaciones de los servicios básicos de energía eléctrica, telecomunicaciones y similares obligatoriamente serán soterradas, según lo determina el COOTAD en el Art. 466. Se deberá respetar el frente mínimo establecido en la zonificación. En todo fraccionamiento y urbanización, los lotes esquineros tendrán un 20% más de área que la estipulada en la zonificación, con la finalidad de compensar el área útil en relación a los otros predios.

Art. 242. Áreas verdes y equipamiento comunal.- Toda subdivisión contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, según el Numeral 4 de la Primera Disposición Reformativa de la **Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.**- Área verde, comunitaria y vías.- “En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y

obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público.

Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio.

El lote designado para el área verde o comunal no será menor al lote mínimo establecido en la zonificación del sector, conforme a la presente ordenanza y al plan de ordenamiento territorial vigente. Se ubicarán con frente a una calle existente o en proyecto, en ningún caso dicho frente podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación. Y deberá cumplir las condiciones establecidas como si se tratase de un lote más. Las áreas verdes podrán ser entregadas en un máximo de 2 cuerpos, cumpliendo con las exigencias de lote y frente mínimo detalladas en la zonificación. Las terrazas o espacios descubiertos de las edificaciones podrán ser consideradas como áreas verdes, siempre que sean consideradas dentro del proceso de declaratoria de propiedad horizontal, y se determine mediante el estudio técnico que se garantizará su conservación, permanencia, durabilidad y acceso.

Dentro del rango establecido, no se considerarán a los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica, pudiendo ser arborizadas y mantenidas como áreas verdes, sin que estas se contabilicen para el cálculo de áreas verdes. Se prohíbe todo tipo de exoneración a la contribución de áreas verdes y comunales, excepto en función del lote mínimo vigente según la planificación territorial, en cuyo caso se compensará con el pago en dinero según el avalúo comercial que será determinado por Avalaos y Catastros.

Se ubicarán con frente a una calle, y en ningún caso dicho frente no podrá ser interior al mínimo establecido por la zonificación. Y deberán cumplir las condiciones establecidas como si se tratase de un lote más.

Las áreas verdes podrán ser entregadas en un máximo de 2 cuerpos que deberán cumplir las exigencias de lote y frente mínimo establecidas en la zonificación, estas áreas verdes deberán ser equipadas con juegos infantiles por lo menos.

Cálculo del área verde y comunal. - Para el efecto del Art. anterior los porcentajes de área verde y comunal se asignarán de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla.41 Porcentajes de área verde.

Área Útil De Lote A Subdividirse (M2)	% De Espacio Verde Incluye Área Comunal
2000 -5000	10%
5001-25000	15%
25001 en Adelante	20%

Elaboración. Consultoría OP

Art. 243. Áreas no aptas para espacios verdes y equipamiento. - No podrán ser destinadas para espacios verdes y equipamiento las áreas por las que crucen las líneas de alta tensión, derecho de vías férreas, autopistas, canales abiertos, oleoductos, acueductos, poliductos y ductos, riveras de ríos, franjas de protección de ríos o manglares, terrenos inestables, áreas inundables.

Art. 244. Lote Mínimo en Predios Adquiridos por división judicial o extrajudicial por Sucesión de Causa de Muerte. - En los casos de subdivisión de un predio adquirido por división judicial o extrajudicial o por **Sucesión de Causa de Muerte**, el tamaño del lote mínimo no podrá ser menor hasta en un 25% a la zonificación existente en el área

Art. 245. Documentos que deben adjuntarse. - En el caso de divisiones de predios por **Sucesión de Causa de Muerte**, en el trámite de autorización se deberá adjuntar la sentencia que declare la posesión efectiva de los bienes a favor de los interesados. En el caso de subdivisiones de hecho con existencia de construcciones, el propietario deberá justificar las edificaciones presentando los permisos municipales de construcción.

Estos inmuebles son aquellos que están catalogados como de protección absoluta y no podrán subdividirse como tampoco agregarse nuevas edificaciones a menos que éstas sean accesorias o provisionales para uso de seguridad, información o mantenimiento.

Art. 246. Posibilidad de acogerse al Régimen de Propiedad Horizontal: Los predios construidos que no cumplan con el área mínima para fraccionarse, podrá acogerse a la Ley de Régimen de Propiedad Horizontal y las disposiciones de la Sección correspondiente.

Art. 247. Subdivisiones de hecho. -Podrán ser legalizadas por la municipalidad las subdivisiones que se produzcan por el cruce de una vía o porque una de las partes confortantes de un predio se destine a uso público, para lo cual la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional procederá a la aprobación de estas subdivisiones previo informe vial emitido por la Dirección de Obras Públicas y demás informes correspondientes. Por último, la unidad de Avalúos y Catastros procederá al registro de los lotes resultantes.

SECCIÓN III

DE LAS URBANIZACIONES

Art. 248. Definición: Son urbanizaciones, las habilitaciones de suelo donde se diseñan y planifican los lotes, la infraestructura básica, vías, áreas comunitarias y equipamientos. Se sujetarán a las disposiciones sobre el uso del suelo y zonificación establecida en la presente Ordenanza.

Art. 249. Aprobación mediante ordenanza. - El Concejo Municipal aprobará mediante Ordenanza toda urbanización que se realice dentro de las áreas urbanas del Cantón San Lorenzo. Previamente la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional y la Dirección de Obras Públicas, emitirán los informes correspondientes para conocimiento de la Comisión de Planificación y Presupuestos.

Art. 250. Protocolización de la Ordenanza. - La Ordenanza que el Concejo Municipal emita para cada urbanización una vez protocolizada en una de las Notarías Públicas del Cantón San Lorenzo, constituye la autorización para ejecutar las obras de urbanización. El Urbanizador deberá notificar por escrito su iniciación a la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional y la Dirección de Obras Públicas.

Art. 251. Procedimiento para la obtención del informe favorable. - El procedimiento para obtener el informe favorable de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional contempla tres etapas:

- 1) El otorgamiento de un informe preliminar sobre la zonificación, usos del suelo, normas sobre áreas de protección, geometría de las vías y emisión de directrices viales, emitido por Planificación.
- 2) Informe de revisión y aprobación del Anteproyecto emitido por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.
- 3) Informe favorable de aprobación del Proyecto de Urbanización emitido por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

Art. 252. Sujeción a la normatividad de las Empresas de servicios. - Los proyectos de urbanización, deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes y servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos y comunicaciones establecidas por los organismos e instituciones competentes en el ámbito cantonal y someterse a su aprobación.

Art. 253. Sanción por alteración de documentos. - La alteración o la suplantación de los planos urbanísticos, de perfiles y rasantes, de instalaciones de agua potable, alcantarillado, sanitario y pluvial, red de energía eléctrica y telefónica, memoria técnica o cualquier otro documento que sirva para aprobar el proyecto definitivo de la urbanización. Será sancionado con la inmediata revocatoria de la Ordenanza de aprobación.

Art. 254. Término para entrega de informes. - La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o la Institución delegada entregará al solicitante el informe básico las directrices viales, y el de revisión del anteproyecto de urbanización en el término de 30 días por cada etapa, contados a partir de su correspondiente fecha de presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Si los informes fueren negativos, la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional emitirá un informe en el que señalará las razones que motivaron tal pronunciamiento. Este informe reingresará conjuntamente con las rectificaciones o correcciones realizadas por el proyectista.

Art. 255. Sujeción a los planos y especificaciones técnicas. - Toda urbanización aprobada, se sujetará y ejecutará estrictamente de conformidad con los planos debidamente sellados por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional y aprobados por el Concejo Municipal; además, con las especificaciones técnicas determinadas por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, la Dirección de Obras Públicas Municipales y las diferentes empresas de Servicios. Los planos y todos los datos constantes en el proyecto son de exclusiva responsabilidad del proyectista y del urbanizador.

Art. 256. Responsabilidad en la ejecución de obras. - Las obras de urbanización deberán ser ejecutadas por cuenta del urbanizador del predio, bajo su exclusiva responsabilidad y dentro de los plazos previstos en su respectiva ordenanza de urbanización, para garantizar la ejecución de las obras se entregará una garantía a la municipalidad por el valor total de las obras a ejecutarse, dicha garantía podrá ser hipotecaria del 100% de los lotes tomando en cuenta que la municipalidad deberá la primera hipoteca, garantía bancaria o pólizas, las cuales se efectivizaran y podrán ser usadas por la municipalidad para ejecutar las obras que no se concluyeron.

Art. 257. Exoneración de tasas. - La Municipalidad no exonerará ninguna tasa, contribución o derecho que se origine en la presente codificación, salvo las que determine en forma expresa la ley.

Art. 258. Obras. - Previa aprobación del proyecto definitivo y la protocolización de la ordenanza particular de urbanización, el urbanizador deberá ejecutar las siguientes obras:

- Movimiento de tierras;
- Apertura de calles hasta la sub rasante de vías y pasajes;
- Las calles y pasajes podrán: adoquinados, pavimentados, o asfaltados conforme las regulaciones especiales aprobadas por Obras Públicas, y cuya ejecución será controlada por la misma dirección anteriormente citada

- Construcción de bordillos y aceras;
- Instalación de la red de agua potable y alcantarillado;
- Redes de energía eléctrica; y
- Redes telefónicas

Art. 259. Plazos. - Las obras de urbanización autorizadas, se iniciarán, ejecutarán y entregarán a la Municipalidad dentro de los plazos contemplados en el cronograma de ejecución de obras presentado por el urbanizador y aprobadas por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

Art. 260. Sistema vial. - Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los proyectos viales correspondientes. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente codificación, a las normas establecidas en la Ley de Caminos, líneas férreas, líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, manglares esteros de mar, de protecciones naturales y ecológicas.

Art. 261. Trazado de lotes. - Los lotes de una urbanización tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica.

Art. 262.- Transferencia de dominio a favor de la Municipalidad. - El urbanizador, a través de la ordenanza particular de urbanización, transferirá a favor de la Municipalidad del Cantón de San Lorenzo. El dominio de los inmuebles destinados para parques recreacionales, áreas verdes y para equipamiento comunal de la urbanización, cuyos linderos y superficies se determinarán en dicho instrumento legal. Su uso no podrá ser cambiado ni transferido a personas naturales en el futuro.

Posteriormente al traspaso de dominio, la Municipalidad suscribirá con los representantes de la urbanización o del sector, un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento de estos bienes.

Las construcciones de calzadas de vías, de aceras, de pasajes peatonales e instalaciones de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica e instalaciones telefónicas, constituirán propiedad municipal, desde la fecha en que se perfeccione el acta de entrega-recepción definitiva de las mencionadas obras, que serán recibidas por las empresas correspondientes y por la municipalidad.

Art. 263. Conservación del equipamiento comunal. - Si por cualquier causa no se llegare a ejecutarse el equipamiento comunal, la Municipalidad mantendrá el o los inmuebles destinados para este objeto sin cambiar de destino ni uso del suelo, para precautelar el cumplimiento de la Ley.

Art. 264. Prohibición de subdivisión. - Los lotes de la urbanización no podrán ser subdivididos en otros de menor tamaño a los estipulados en la zonificación vigente del

Cantón, ni aún a título de particiones sucesorias. Esta condición constará en todos los instrumentos públicos por los cuales se verifique el traspaso de dominio en cualquier tiempo.

Art. 265. Suspensión de obras por incumplimiento de la normatividad vigente. - Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas y especificaciones de esta Codificación

y sus reglamentos, la Municipalidad a través de la Dirección de Obras Publicas ordenará la suspensión de las obras y sólo podrán reiniciarse una vez que se someta a las regulaciones establecidas.

Art. 266. Suspensión de obras por impedimento al control o fiscalización.- Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidieren el control o fiscalización que deban realizar tanto las empresas que proveen de los servicios básicos, como las respectivas Direcciones Municipales, la Municipalidad ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se hallaren y el Comisario de Construcciones sancionará la infracción con una multa del 25% de salario básico unificado por cada metro cuadrado. En caso de reincidencia, la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional solicitará al Concejo Municipal la revocatoria de la ordenanza de aprobación.

Art. 267. Obligación de comunicar cambio de domicilio. - El urbanizador y el propietario del inmueble o su representante legal obligatoriamente comunicarán por escrito cualquier cambio de su domicilio a la Dirección de Obras Públicas Municipales.

Todo urbanizador construirá y entregará sin costo a la Municipalidad las redes de infraestructura del conjunto a construirse.

SECCIÓN IV

PROGRAMAS HABITACIONALES DE BENEFICIO SOCIAL

NORMAS GENERALES

Art. 268. Definición. - Se denominan programas o proyectos habitacionales de beneficio social a aquellos inherentes a la producción y oferta pública o privada de soluciones de vivienda de acuerdo con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, orientado a satisfacer las necesidades de las familias de ingresos medios y bajos de la población del Cantón San Lorenzo, sujetándose a lo determinado en la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social.

Art. 269. Utilización del Régimen de Propiedad Horizontal. - La Municipalidad propenderá al uso del régimen de propiedad horizontal en los Programas de Vivienda de

Beneficio Social, como mecanismo para el mejoramiento ambiental y aprovechamiento del espacio en las áreas urbanas del cantón.

Art. 270. Convenios. - La Municipalidad suscribirá convenios, con entidades públicas y/o privadas, que le permitan la aplicación de la Ley de Desarrollo de Vivienda de Interés Social.

Art. 271. Supervisión Municipal. – La Dirección de Obras Públicas, es responsable de la Fiscalización de Urbanizaciones, supervisará los programas habitacionales hasta la terminación de las obras de urbanización y vivienda progresiva, contando con la organización y participación activa de la comunidad a través de procesos de autogestión.

Art. 272. Prohibición de ocupar ciertas áreas.- Los programas habitacionales no podrán ocupar áreas que en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón de San Lorenzo, sean considerados de interés productivo, ecológico, arqueológico, franjas de protección vial, franjas de servidumbre de las líneas de transmisión eléctrica, manglares, esteros de mar, franjas de protección de redes de servicios públicos, zonas inestables, inundables, y otros no aptos para el desarrollo territorial urbano y deberán enmarcarse dentro de los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

SECCIÓN V

PROGRAMAS Y PROYECTOS DE CARÁCTER PROGRESIVOS

Art. 273. Carácter de soluciones habitacionales: Estos programas o proyectos deben contemplar soluciones habitacionales a ser ejecutadas bajo la modalidad de urbanización y vivienda de carácter progresivo, con la dirección técnica y bajo la responsabilidad de un arquitecto y/o un ingeniero civil.

Art. 274. Definición. - Son programas o proyectos de carácter progresivo, aquellos que cuenten con estudios técnicos completos y susceptibles de evolucionar y desarrollarse por etapas claramente determinadas al inicio de las obras, de tal manera que, a partir de la construcción de obras básicas de urbanización y vivienda, se pueda proseguir con la realización de las posteriores fases o etapas de urbanización consideradas.

Art. 275. Responsabilidad en las etapas posteriores. - La ejecución de las etapas posteriores será responsabilidad de la organización comunitaria del programa o del propio beneficiario de la solución. La Municipalidad apoyará la promoción, organización y respaldará el trabajo comunitario, familiar y la autogestión correspondiente.

Art. 276. Calificación previa de la Municipalidad. - La calificación de los programas o proyectos de Interés social es responsabilidad y función de la municipalidad de San Lorenzo a través de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional Municipal, dentro del ámbito cantonal.

Art. 277. Para los fines determinados en la Ley de desarrollo de Vivienda de Interés Social, se entiende como vivienda de interés social a aquellos programas de urbanización y vivienda cuyo valor máximo incluido el terreno, vivienda y obras de urbanización no superen el monto establecido en dicha ley

Tipos: La ejecución de Programas o Proyectos de carácter progresivo contemplan los siguientes:

- **Programa o proyecto habitacional de carácter progresivo-** Consiste en la construcción de las obras básicas de urbanización y construcción de viviendas por etapas claramente determinadas. Permitirá la dotación de servicios y vivienda básicos de infraestructura a cargo del promotor quien programará la ejecución y desarrollo del resto de los niveles de urbanización en etapas posteriores la gestión mancomunada de los propios usuarios sujetándose a la supervisión de la Municipalidad y de las correspondientes Empresas de servicios públicos.
- **Vivienda de carácter progresivo:** Se define como una estructura o solución habitacional básica, aquella diseñada de tal forma que inicie con una vivienda mínimo funcional y permita su futura ampliación o terminación sobre la base del diseño de una solución completa, definitiva, debidamente aprobada.
- **La vivienda básica"** se compone de una unidad sanitaria conformada por baño y cocina con evacuación a una red domiciliaria, más un área adicional con piso, techo y paredes exteriores con un área mínima de treinta y seis metros cuadrados (36 m2) y máxima de cien metros cuadrados (100 m2)

Art. 278. Requisitos: Los interesados en que se califique su programa o proyecto como de interés social, deberá acompañar los siguientes documentos:

- 1) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde.
- 2) Certificado de gravámenes del Registro de la Propiedad.
- 3) Presupuesto de obra de edificación y/o urbanización.
- 4) Certificado de avalúos y catastros que señale el valor real del predio.
- 5) Especificaciones técnicas generales del Programa de vivienda.
- 6) Tipo de financiamiento y valor final para la comercialización de la vivienda, lo que establezca la ley.
- 7) Certificación que el proyecto cuenta con financiamiento para la construcción de la obra.
- 8) Presentación de Anteproyecto: urbanísticos y arquitectónicos. (Original y copia).
- 9) Línea de Fabrica
- 10) Cronograma valorado del proyecto.
- 11) Área de la vivienda: 42,00 m2. Mínimo y 100,00 m2. Máximo. Área de los lotes de terreno 90 m2. Mínimo y 100 m2. Máximo, frente 6,00 m2.

12) Características mínimas de una vivienda:

1. Área de cocina.
2. Área de baño.
3. Área de habitación.

Condiciones de habitabilidad en primera etapa.

Previsión de crecimiento COS hasta 60% y COST 120%.

El proyecto con carácter progresivo deberá ser aprobado con las alternativas de crecimiento finales, en el modelo tipo propuesto.

Este informe no aprueba, ni legaliza construcciones o uso de tierras, solo es documento informativo.

PROCEDIMIENTOS, TASAS Y COSTOS ADMINISTRATIVOS:

TASAS. - Los procedimientos, tasas y costos administrativos que se generan para los diferentes requerimientos de Uso y Ocupación del suelo, se registrarán a lo expresado en la respectiva ordenanza de Automatización de procesos y la Ordenanza de Servicios y Costos Administrativos.

Art. 279. PATENTES MUNICIPALES. - En su art. 546 el COOTAD MANIFIESTA QUE, se establece el impuesto de patentes municipales que se aplicará de conformidad con lo que determina en los Art. s siguientes.

Art. 280. COOTAD Art. 547.- están obligados a obtener la patente y por ende, el pago anual del impuesto de que trata el Art. anterior las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana, que ejerzan permanentemente actividades **comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales.**

Base imponible art. 548 COOTAD. - Para ejercer una actividad comercial, industrial o financiera, se deberá obtener una patente anual, previa inscripción en el registro que mantendrá, para estos efectos, cada municipalidad. Dicha patente se la deberá obtener dentro de los treinta días siguientes al día final del mes en el que se inicia esas actividades, o dentro de los treinta días siguientes al día final del mes en que termina el año.

El Concejo mediante ordenanza establecerá la tarifa del impuesto anual en función del patrimonio de los sujetos pasivos de este impuesto dentro del cantón. La tarifa mínima

será de diez dólares y la máxima de veinticinco mil dólares de los Estados Unidos de América.

El profesional que ejerza permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y construcción deberá cancelar el **20%** del salario básico unificado anual vigente en la tesorería del municipio de San Lorenzo, cada año se renovará la inscripción para lo cual se cancelará el 5% del SBU.

Para la calificación de los profesionales que ejerzan la actividad de la construcción deberán presentar los siguientes requisitos:

- Copia Título profesional (arquitecto e ingeniero civil)
- Certificación del SENECYT
- Comprobante de pago GADM-SL
- 2 fotografías a color, tamaño carné
- Copias de la cédula, certificado de votación

Art. 281. Zonas para su desarrollo y ejecución. - La Municipalidad permitirá el desarrollo y ejecución de programas y proyectos habitacionales de beneficio e interés social y bajo costo de carácter progresivo en los predios que se ubiquen.

Art. 282. Certificado de factibilidad técnica. - Con este propósito las empresas de servicios extenderán previamente el certificado de factibilidad técnica.

Si tales entidades determinan que no existe factibilidad técnica de provisión inmediata de servicios, el promotor propondrá la alternativa de modalidad de abastecimiento, de acuerdo con lo previsto en las “Normas para Abastecimiento de Agua Potable”.

Art. 283. Sujeción a las normas de uso del suelo en áreas de desarrollo urbano.- Los programas o proyectos habitacionales contemplados en esta Sección, que se ubiquen en las zonas consolidadas y en las áreas de desarrollo urbano, se sujetarán a las normas de uso de suelo que rige para los sectores en los que se implanten y se permitirá su densificación cuando las factibilidades técnicas y los parámetros de diseño proporcionados por las instituciones de servicio y establecidos en los reglamentos, así lo determinen.

Art. 284. Áreas verdes y Equipamiento. - El urbanizador o promotor deberá destinar para áreas verdes y equipamiento comunal un mínimo de área equivalente al 15% del área neta del suelo; No se exigirá la cesión del quince por ciento (15%) del área neta para zonas verdes y equipamiento comunal, cuando la superficie correspondiente a este porcentaje sea menor al área mínima establecida en la zonificación del sector.

Art. 285. Suelo comunitario. - Como suelo comunitario se entenderán a todos aquellos espacios de áreas verdes, equipamiento y vías que tengan el carácter comunal.

Art. 286. Normas técnicas y especificaciones. - Las normas técnicas y especificaciones para la construcción de programas o proyectos habitacionales de beneficio social de carácter progresivo, se sujetarán a las disposiciones conforme a las empresas de servicios básicos como son Agua Potable y Alcantarillado, Energía Eléctrica, Telecomunicaciones, y demás entidades encargadas de dichos suministros.

Art. 287. Edificaciones para servicios comunales. - El urbanizador no tendrá la obligación de construir las edificaciones destinadas a servicios comunales como: escuelas, jardines de infantes, cuarteles de bomberos, retenes policiales, oficinas de correos, almacenes, casas comunales, centros o subcentros de salud, etc.

Art. 288. Determinación de áreas verdes, espacios comunitarios y recreativos. - De conformidad con el plano general de la urbanización, deben quedar determinados y esbozados los espacios físicos destinados para áreas verdes. Es obligación del promotor incluir el diseño de los espacios verdes, comunitarios básicos y recreativos.

Art. 289. Mantenimiento de áreas verdes y espacios comunales para tal propósito. - La Municipalidad por ningún motivo transferirá para otros fines los espacios físicos comunales y de áreas verdes; y, podrá mediante la celebración de convenios, donaciones de terceros, comodatos y otros mecanismos legales, propiciar la realización o ejecución de los referidos servicios comunales.

Art. 290. Obras en vías colindantes. - Las obras ubicadas en las vías colindantes o linderos del programa o proyecto habitacional de urbanización, estarán a cargo del constructor o promotor, exclusivamente en la parte que a él le corresponda, de acuerdo con las necesidades del proyecto. En caso que el promotor ejecute obras que beneficien a los colindantes, la Municipalidad emitirá títulos de crédito por contribución especial de mejoras.

SECCIÓN VI

DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 291. Sujeción al régimen de Propiedad Horizontal. - Pueden sujetarse al régimen de propiedad horizontal, las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

Art. 292. Sujeción a la normatividad técnica vigente. - Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, parámetros de construcción y densidades, contemplados en la zonificación establecida para el sector y las normas específicas contenidas en la presente ordenanza.

Art. 293. Sujeción a la normatividad de las Empresas de Servicios. - Los edificios que se constituyan bajo el Régimen de Propiedad Horizontal se sujetarán a las normas

y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y se someterán a la aprobación previa de éstos. Además, se regirán por las siguientes disposiciones especiales:

- Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas. Cada unidad tendrá un medidor propio, ubicado en el local que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal se dispondrá de un medidor independiente.
- Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación distribuidora hasta conectar con las bajantes o con la red general de colectores del edificio.
- 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 realizarán de acuerdo a la entidad que lo determina.

Art. 294. Construcción de espacios comunales. -Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal, para la construcción de los espacios comunales de uso general, se sujetarán a la clasificación establecida en el anexo respectivo.

Art. 295. Clasificación de los espacios comunales. - Los espacios generales de uso comunal se clasifican en cuatro tipos: espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal.

Art. 296. Especificaciones para los espacios comunales. - Los espacios generales de uso comunal se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- a. **Espacios construidos:** tendrán una vivienda mínima para conserje o en su defecto facilidades para servicio de guardianía externa. Tendrán una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo y que en ningún caso será inferior a veinte metros cuadrados (20 m²). Se debe incluir los servicios higiénicos para cada sexo. Y un mesón de cocina.
- b. **Áreas recreativas:** Las edificaciones de vivienda tendrán un área recreativa mínima de quince metros cuadrados (15 m²) por unidad de vivienda. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular, peatonal y retiros frontales.
- c. **Retiros frontales:** Se tratarán como espacios comunitarios sin divisiones interiores, serán encespedados y con árboles.

Las construcciones para el uso de comercios y oficinas a excepción de mercados municipales que se transfieran a propiedad particular. Los locales de oficinas o de comercios, inclusive los de centros comerciales populares, en ningún caso tendrán un

área neta menor a seis metros cuadrados (6m²) cada uno, aparte de las circulaciones y servicios.

Las edificaciones en propiedad horizontal además de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación, observarán las disposiciones siguientes:

- **Cisterna y equipo hidroneumático:** Toda edificación de una altura mayor a tres pisos que vaya a ser declarada en propiedad horizontal como; las comerciales; las industriales, así como las destinadas al equipamiento público 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.
- **Gas:** Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo con las normas que dicte el INEN. El control de consumo se realizará a través de contadores individuales.
- **Casilleros Postales:** Toda edificación en propiedad horizontal, contará con casilleros para el servicio postal.
- **Radio y televisión:** En todas las edificaciones destinadas a viviendas, 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, esta deberá emplazarse en el punto del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.
- **Áreas de circulación vehicular y peatonal.** - su diseño se sujetará a las disposiciones de la presente codificación y del Código de Arquitectura y Urbanismo.

SECCIÓN VII

INTENSIFICACIÓN DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

Art. 297. Definición. - Con el propósito de intensificar la ocupación 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 ocupación de suelo (COS PB) de 15%, altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general de esta Ordenanza.

Art. 298. Incremento del COS y el COST en edificaciones no destinadas a vivienda.

- Cuando los usos de las edificaciones proyectadas no se destinen a vivienda se podrá incrementar el COS PB al cinco por ciento (5%) y el COS.T se calculará multiplicando dicho COS PB por el número de pisos de la zonificación del lote, sin alterar la altura y retiros. En el caso de edificaciones que contemplen otros usos además de vivienda y la superficie de estos otros usos sea superior al diez por ciento (10%) del área total del edificio, podrá incrementar el COS PB en quince por ciento (15%) y el COS.T será este

porcentaje multiplicado por el número de pisos que determine la zonificación del lote, respetando los retiros.

Art. 299. Incentivo al COS.T.- Con el propósito de mejorar la imagen urbana y las condiciones ambientales de las soluciones habitacionales, los programas o proyectos podrán intensificar el COS.T –Coeficiente de Ocupación del Suelo (10%) en la medida que su diseño evite el fraccionamiento del suelo en lotes o propicie la integración parcelaria. Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido, cumplirán con las siguientes disposiciones:

- Deberán respetar el uso del suelo y los retiros generales hacia las vías públicas, de acuerdo con lo establecido en la zonificación general;
- Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal;
- El incremento del COS.T significará la posibilidad de incremento del número establecido de viviendas en la Reglamentación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento territorial del Cantón; y,
- Los incrementos posibles del COS.T, estarán en función directa al porcentaje de incremento que el proyecto a través de esta medida, propicie en la liberación de suelo comunitario sobre el establecido en el Art. anterior y se sujetarán al siguiente cuadro:

Tabla.42 Incremento de COS.

Incremento Del Suelo Comunitario %	Incremento Del Cos. T %
0 a 10%	10%
11 a 20	25%
21 a 30%	35%
31 ó más%	50%

Elaboración. Consultoría OP.

Art. 300. Requisitos que deben cumplirse. - Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta Ordenanza, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y las siguientes situaciones:

- 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.
- En zonas históricas, los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando, los nuevos coeficientes de ocupación y de utilización y

especialmente, la nueva altura, no afecten a la unidad morfológica del tramo ni de la manzana donde se ubica el predio.

• Más, las disposiciones siguientes:

- Las intervenciones sobre un conjunto de dos o más unidades agregadas, mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones; y,
- Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original, ante sucesivas subdivisiones realizadas con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza; y,
- En el caso de edificaciones construidas antes de la presente Ordenanza, que requieran realizar ampliaciones mejorando el remate de cubierta y respetando la altura permitida y que contribuyan a integrar la imagen urbana, el Coeficiente de Utilización del Suelo podrá ser flexible hasta en 20 % adicional.
- Cuando se busque obtener terreno adicional edificable.

Art. 301. Intensificación del número de pisos. - En edificaciones que permitan mantener plantas libres y áreas de estacionamientos en subsuelos o primeras plantas de la edificación se compensará estos espacios en altura, determinando el área utilizada para estos fines comunitarios y compensándola en el área en número de pisos. En caso de que exista dotación de mayores espacios comunales a los establecidos dentro de la presente codificación en edificaciones por parte del constructor, se podrá compensar esa área de igual manera en altura, haciendo un cálculo proporcional al espacio utilizado en metros cuadrados (m²).

Art. 302. Intensificación del número de pisos en vías principales. - Los propietarios de predios, podrán solicitar el incremento en número de pisos, superior a la establecida en la zonificación de uso y ocupación de suelo cantonal.

En terrenos con frente a avenidas o vías principales, cuyo ancho sea mayor a 12 metros, y el tamaño del lote supere los 300 m² de área, la zonificación a aplicarse relacionado a la altura de edificación, será de 4 pisos o más, siempre y cuando se deje un retiro frontal mínimo de 5 metros. En el caso de que las vías sean mayores a 12 metros, se aplicará un proporcional a la altura de edificación, en relación al ancho de la vía, es decir, si existe una vía de 15 metros de ancho, se aplicará los 5 pisos, 18 metros de ancho, se aplicará 6 pisos, etc. La relación a la altura de edificación y ancho de vías, obedece al factor de asoleamiento que debe existir entre edificaciones, con el fin de brindar características de confort dentro de las edificaciones. En los casos que proyecten el crecimiento en altura, se presentará el estudio al Departamento de Gestión de Planificación Territorial e Institucional del GADM San Lorenzo, con la finalidad de revisar la propuesta y los retiros.

Art. 303. Suelo Creado. - Para efectos del presente articulado, de denomina “Suelo Creado” al área a ser construida por sobre lo establecido en la zonificación contenida en la presente ordenanza.

Para acceder a incremento de edificabilidad y número de pisos (máximo 2) adicionales a la zonificación permitida, los proyectos deberán cumplir:

- Estar ubicados en predios correspondientes a las Zonas comerciales y en lotes de más 300 m2 con frente a vías expresas, colectoras y arteriales señaladas en la zonificación. Tomando en cuenta el plano de zonificación, no se permitirá el suelo creado en las zonas definidas como áreas históricas.
- Los lotes con áreas menores a los exigidos podrán acogerse a la presente ordenanza siempre y cuando realicen previamente un proceso de integración parcelaria, y se justifique el número de estacionamientos necesarios.
- En proyectos de intervenciones prioritarias de proyección de ciudad o en zonas de influencia de grandes proyectos urbanos o implantación de equipamientos e instalaciones de infraestructura de carácter zonal o de ciudad, expresamente calificados como tales por el Concejo Municipal.

Art. 304. Suelo creado en edificaciones existentes. - Los propietarios de predios podrán solicitar el incremento de número de pisos de que trata esta Sección en construcciones existentes, siempre y cuando cuenten con las respectivas autorizaciones municipales de la edificación sobre la cual desean solicitar tal incremento. Deberán ajustarse a las normas administrativas y Reglas Técnicas previstas en esta Sección.

Art. 305. Captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.- La captación del incremento del valor del inmueble no atribuible a su titular y derivado del Suelo Creado podrá realizarse por parte del Municipio de San Lorenzo de la siguiente manera:

1. A través del pago de la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.
2. A través de la compensación social en suelo o plantas libres para espacios públicos. El pago de la contribución especial de que trata este Art. se realizará de conformidad con lo previsto en este Código.

Para efectos de la compensación social prevista en el literal 3 del numeral anterior, la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o el órgano que le sustituyera en sus funciones, suscribirá el respectivo convenio con el administrado. Para efectos de la compensación social prevista en el literal 3 del numeral anterior, se considerará al menos un valor equivalente a la contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado.

Art. 306. Cuantía de contribución especial por Suelo Creado. - La cuantía general por suelo creado, será calculada en relación al número de pisos adicionales a ser autorizados, con aplicación de la siguiente fórmula.

$$CE = S(t) * \frac{10\% * V(AIVA)}{AUT} * AB(p)$$

CE= Contribución especial para la captación del incremento del valor del inmueble por Suelo Creado

S (t) = Superficie del terreno.

V (AIVA) = Valor del AIVA (Área de Intervención Valorativa Urbana) correspondiente al terreno. (Valor por metro cuadrado de terreno, conforme al catastro municipal actualizado)

AUT = Área Útil Total de Construcción asignada por la ordenanza (COS PB Autorizado).

AB (p) = Área Total de Construcción a incrementarse de los pisos autorizados.

SECCIÓN VIII

DE LAS CONSTRUCCIONES SISMORESISTENTES

Art. 307. Disposiciones. - Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y el Código de Arquitectura y Urbanismo, debiendo, además, observarse lo siguiente:

- a) Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionado con el análisis y diseño sismo-resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que están de acuerdo con las mejoras y más modernas prácticas de la ingeniería estructural en el ámbito internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras.
- b) En la memoria descriptiva del análisis y diseño estructural deberán incluirse, claramente expresados, los criterios estructurales generales y
- c) Parámetros básicos utilizados en el diseño sismo-resistente del edificio.

SECCIÓN IX

DE LA PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 308. Consideración de normas para la prevención contra incendios. - Todo proyecto arquitectónico y urbano deberá considerar las normas especiales de prevención contra incendios contemplados en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, el Código de Arquitectura y Urbanismo y los reglamentos internos del Cuerpo de Bomberos.

Art. 309. Los edificios que fueren objeto de ampliación, remodelación o remoción. - en una superficie mayor a la tercera parte del área construida deberán sujetarse a las disposiciones contempladas en el Art. anterior. **Después de la aprobación del proyecto durante la construcción del edificio,** el Municipio y el Cuerpo de Bomberos, podrán realizar inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

SECCIÓN X

PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN, ESPACIOS Y ELEMENTOS NATURALES

Art. 310. 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. Para el efecto se establece la siguiente clasificación:

1. **Áreas de protección ecológica.** - Son aquellas no edificables destinadas a la protección y control ambiental tanto urbano como suburbano;
2. **Áreas de valor paisajístico.** - Son los espacios que, en razón de sus cualidades paisajísticas contienen un destacado rango en el entorno urbanístico, y,
3. **Elementos naturales.** - Son aquellas singularidades naturales con evidente valor ambiental (vegetación particularizada e hitos naturales simples, manglares, estero). Los usos y la conservación de estas áreas, paisajes y elementos vinculados a las áreas pobladas, serán protegidos mediante planes de manejo específicos.

Art. 311. Autorización para talas o replantaciones. - La vegetación existente tanto en espacio público como en privado deberá protegerse de acciones que conlleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones, se solicitará autorización del Ministerio del Ambiente conforme a lo que determina la ley pertinente, en coordinación con la Municipalidad, la que a través de su Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, la Dirección de Obras Públicas, y Medio Ambiente

Art. 312. Obligación de arborizar. - En todos los predios, sus propietarios están obligados a arborizarlos, guardando una proporción de un árbol por cada ciento cincuenta metros cuadrados (150 m²) de superficie del lote como mínimo.

Art. 313. Obligación de hacer constar en los planos la vegetación existente. - Toda obra de conservación, recuperación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación, que constituye parte del patrimonio arbóreo y natural, muy especialmente las especies nativas en peligro de extinción y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se hará constar los árboles en su posición real con los datos de la especie.

Art. 314. Porcentaje mínimo de vegetación en áreas no ocupadas con edificaciones. - Las áreas no ocupadas con edificación, deberán tener por lo menos un setenta por ciento (70 %) de vegetación. La Municipalidad independientemente o con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art. 315. Prohibición de restar visibilidad a las áreas protegidas. - Prohíbese la colocación de ningún aviso publicitario, comercial o construcción alguna que reste visibilidad a las áreas de protección paisajística.

Art. 316. Obligación de arborizar en urbanizaciones. - El urbanizador arborizará las áreas verdes de veredas y parterres de las vías con variedades propias de la zona, con especies de una altura mínima de 1,20 metros y cumplirá además con las especificaciones de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 317. Zonas verdes y equipamiento. - Toda urbanización contemplará áreas para zonas verdes y equipamiento comunal, cuya superficie se determinará en función del número de habitantes y de las especificaciones del Código de Arquitectura y Urbanismo.

Dicha área no será inferior al quince por ciento (15%) del área neta del terreno de la urbanización y como un solo cuerpo se ubicará con frente a una calle, y si es del caso, integrando otras áreas comunitarias planificadas o existentes en urbanizaciones colindantes. El frente del área comunitaria no será inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector.

Las áreas destinadas al equipamiento comunal y servicios de infraestructura básicos, serán entregadas a la Municipalidad totalmente terminadas, de acuerdo con el proyecto aprobado, previo informe de la Dirección de Obras Públicas. El mantenimiento de las áreas comunales será responsabilidad del urbanizador hasta la entrega definitiva a la Municipalidad.

SECCIÓN XI

PREVENCIÓN, PROTECCIÓN E IMPLEMENTACIÓN

Art. 318. Ordenación del paisaje. - Los planes y proyectos arquitectónicos y urbanos contendrán estudios del paisaje en detalle, que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje en las actividades a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones;
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo;
- c) La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, minería, etc., deberá realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en las correspondientes declaratorias, estudios y auditorías ambientales.

Art. 319. Áreas de protección de cuerpos de agua, ríos, manglares, embalses y cuencas hidrográficas: Son áreas de protección los lechos de los cuerpos de agua y las superficies que rodean a los mismos. Para el caso de los cuerpos de agua en general, se observará una franja de protección al lecho de 15 m., de ancho medido horizontalmente hacia afuera del lecho y a lo largo de los márgenes del cuerpo de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual.

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

Las áreas de protección de los cuerpos de agua, acuíferos, ríos, manglares, esteros, embalses, cuencas hídricas y humedales respetarán adicionalmente lo establecido en las ordenanzas ambientales vigentes.

Las fajas de protección de borde superior de ribera de río, manglares, esteros, embalses, será definido por Avalúos y Catastros. En la definición deberá contener el dato del porcentaje y constituirá el límite de la zonificación de protección.

Art. 320. De aguas subterráneas. - Los estudios de impacto y otras propuestas ambientales, respecto de afluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la DIMAPYS para su criterio técnico y a la Dirección de Salud y Medio Ambiente para su aprobación.

En tal virtud se prohíbe:

- a) Verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas o a las zonas de recarga y descarga de las mismas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, pero por su toxicidad, concentración o cantidad degraden o contaminen las condiciones de esta agua.
- b) Autorizar usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas.
- c) Cuando el riesgo potencial de infiltración exista, deberá cumplirse con el Plan de Manejo Ambiental las medidas que eviten la probabilidad de daño.
- d) Extraer aguas subterráneas, excepto cuando exista permiso de factibilidad de servicio de agua y el usuario presente una propuesta de mitigación del impacto ambiental.
- e) Construir fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sin el correspondiente permiso, el que sólo será otorgado cuando no exista factibilidad de servicio de alcantarillado, se presente un estudio que demuestre que su construcción no supone un riesgo para la calidad de las aguas subterráneas, y se entregue las garantías de fiel cumplimiento de la obligación.

Art. 321. Planificación preventiva. - Para la formulación de los diversos instrumentos de planificación y la implantación de actividades, se considerarán los estudios técnicos sobre riesgos naturales y antrópicos que sean avalados por instituciones académicas y técnicas competentes. No se autorizará la implantación de edificación alguna en zonas definidas como de "riesgos".

Art. 322. El riesgo en la construcción. - Si el predio donde se desea levantar una edificación se encontrará en zona de riesgos naturales (zona de inundaciones, deslizamientos en masa, manglares, esteros, etc.); el propietario de dicho predio deberá solicitar un Informe de vulnerabilidad, emitido por la SECRETARÍA NACIONAL DE GESTIÓN DE RIESGOS, en coordinación con la Dirección de Salud y Medio Ambiente que determine la factibilidad técnica para implantar o no la edificación.

Art. 323. Informe de vulnerabilidad que determine el riesgo en la construcción; incluirá información respecto de las áreas consideradas de potencial riesgo natural. Sobre la base de esta información, se permitirá su habilitación bajo responsabilidad exclusiva del propietario, asumida ante notario público; siempre y cuando el uso permitido sea compatible con la zonificación.

Art. 324. Construcciones sismo resistentes. - Las construcciones garantizaran estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales observaran las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, Volumen I y otras especificaciones técnicas relacionadas, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN).

En salvaguarda del principio de precaución, cuando no hubiere norma expresa sobre el análisis y diseño sismo resistente, se aplicarán las siguientes disposiciones:

- a. Se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones de países con similar riesgo sísmico, cuya normativa establezca parámetros de construcción acordes con las mejores y más modernas prácticas de ingeniería estructural.
- b. La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Art. 325. Normas de protección contra incendios. - Todo proyecto urbano y arquitectónico, incluidos los de ampliación o remodelación, deberán observar las Normas Especiales contempladas en la Ley de Defensa contra Incendios, su reglamento, las normas INEN sobre protección contra incendios, otras existentes sobre la materia y las establecidas en esta Ordenanza.

Toda persona natural o jurídica, pública o privada, que ocupe a cualquier título un predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a adoptar medidas para prevenir los incendios forestales y evitar los riesgos de exposición a edificaciones cercanas, manteniendo un retiro mínimo de diez metros respecto de ellas.

Art. 326. Accesibilidad al medio físico (supresión de barreras arquitectónicas). - Todos los proyectos urbanos y arquitectónicos, incluidos los de ampliación o remodelación en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán observar las Normas de accesibilidad de las personas al medio físico establecidas por el INEN, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia.

SECCIÓN XII:

DIMENSIONES DE LOCALES

Art. 327. BASES DEL DIMENSIONAMIENTO

Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen

en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

Art. 328. ALTURA DE LOCALES

A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.30 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento podrán tener una altura libre de 2.70 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

Art. 329. ÁREA HIGIÉNICO SANITARIA

a) Dimensiones mínimas en locales:

Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m.

Espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15 m.

Espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50 m.

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

La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0.70m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2 293:2000).

Urinarios: El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

SECCIÓN XIII

ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Art. 330. ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES

Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural directamente desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios cerrados, los que se ventilarán e iluminarán según Art. s 71 y 72.

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. 331. VENTANAS (referencia NTE INEN 2 312:200).

Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244,. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interiores y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.
- b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN 1 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable y cumplir con la NTE INEN de Herrajes.

Art. 332. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN INDIRECTA

Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

- a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios.
- b) Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el Art. 66.
- c) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- d) Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3.00 m.
- e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

Art. 333. VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

- a) No obstante lo estipulado en los Art. s anteriores, las piezas de baño, cocinas, cocinetas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0.32 m²., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m.
- b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica. c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 1.00 m. como mínimo.

Art. 334. PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiéndose resaltes de la fachada de 0.20 m. máximo.

Art. 335. DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES

Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 m²., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 336. COBERTURA Y AMPLIACIONES EN PATIOS

No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación

En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

Art. 337 PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CON FORMAS IRREGULARES

Los claros de patios que no tuvieran forma rectangular, a cualquier altura, su lado y superficie mínimo, se definirá de acuerdo a las disposiciones del Art. 74 de la presente Normativa.

Art. 338. SERVIDUMBRE DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN

Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, cumplirán con los requisitos de patio para multifamiliares o edificios en alturas mayores a 9 m.

Art. 339. 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. 340. VENTILACIÓN MECÁNICA

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

El ducto de evacuación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona. Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- b) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

SECCIÓN XIV:**CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES****Art. 341. CORREDORES O PASILLOS (Referencia NTE INEN 2 247:2000)**

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público. Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras. Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.20 m., en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas.

Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m. Los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.05 m. de altura.

Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones). En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo.

El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 0.90 m. Las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3.00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10 % de la extensión del corredor o

pasillo. En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación.

Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el Art. referente a escaleras de esta Sección.

a) Características funcionales en edificios de uso público

El diseño y disposición de los corredores y pasillos, así como la instalación de señalización adecuada debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en casos de emergencia.

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

Los elementos, tales como equipo de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,05 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared.

El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, para elementos como equipos de emergencia, extintores, etc., se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas no videntes y baja visión.

Art. 342. GALERÍAS

Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m. de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción del ancho deberá aumentar en 1.00 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente. En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30 m. y el ancho mínimo de 6 m.

Art. 343. ESCALERAS (Referencia NTE INEN 2 247:2000)

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

- a)** Los edificios de dos o más pisos deberán tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aun cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios de alojamiento temporal, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, para cumplir con las funciones de seguridad en casos de emergencia.

- b) Las escaleras estarán distribuidas de tal modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia.
- c) Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

Usos Ancho Libre Mínimo

- Edificios públicos escalera principal 1.50 m. (En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios)
- Oficinas y comercios 1.20 m.
- Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento 0.80 m.
- En edificios para comercio y oficinas, cada escalera no podrá dar servicio a más de 1.200 m². de planta y su ancho variará de la siguiente forma:

Superficie Total Por Planta Ancho Mínimo De Escalera

Hasta 600 m ²	1.50 m.
De 601 a 900 m ²	1.80 m.
De 901 a 1.200 m ²	2.40 m. o dos de 1.20 m

- d) Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula $2ch+h=0.64$ m., donde ch = contrahuella y h = huella. en edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella será de 0.28 m.
- e) El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera.
- f) Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares.
- g) Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.
- h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.
- i) La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.05 m.; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.
- j) Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

Art. 344. ESCALERAS DE SEGURIDAD

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo Metropolitano de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad.

Art. 345. RAMPAS FIJAS (Referencia NTE INEN 2 245:2000)

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m. El ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. Si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

- a) Se establecen los siguientes rangos de pendientes longitudinales máximas para los tramos de rampa entre descansos, en función de la extensión de los mismos, medidos en su proyección horizontal.

Dimensiones de Rampas:

Longitud	Pendiente máxima (%)
Sin límite de longitud	3.33
Hasta 15 metros	8
Hasta 10 metros	10
Hasta 3 metros	12

- b) La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.
- c) Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características:

El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 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.

Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

Características generales

Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244.

Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios.

Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244

Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%.

El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2 243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2 239.

Art. 346. AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS (Referencia NTE INEN 2 244:2000)

Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público.

a) Agarraderas

Las agarraderas tendrán Secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse.

Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

b) Bordillos

Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0.20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0.10 m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.

c) Pasamanos

La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm.

La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm. Los pasamanos deben ser contruidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados.

Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados uno a 0.90 m. de altura, recomendándose la colocación de

otro a 0.70 m. de altura medidos verticalmente en su proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del piso terminado. Para el caso de las escaleras, la altura será referida al plano definido por la unión de las aristas exteriores de los escalones con tolerancia de mas o menos 50 mm.

Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.

Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m². Si el pasamano es público incrementar un 30% a esta resistencia.

En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos, y no permitirán el paso de un elemento de 0.10 m. de ancho.

En escaleras de emergencia, los pasamanos deberán estar contruidos con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

SECCIÓN XV:

ACCESOS Y SALIDAS

Art. 347. 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. 348. DIMENSIONES MÍNIMAS

Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerará que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Se exceptúan de esta disposición, las puertas de acceso a viviendas unifamiliares, a departamentos y oficinas ubicadas en el interior de edificios, y a las aulas en edificios destinados a la educación, cuyo ancho del vano no será menor a 0.96 m.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia se sujetará a lo dispuesto en el Capítulo referente a protección contra Incendios.

Cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m², deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
- d) Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

Art. 349. SEÑALIZACIÓN

Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo, que refiera a normas por Tipo de Edificación, deberán señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

PUERTAS (Referencia NTE INEN 2 309:2000)

Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

- a) **Dimensiones.** Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.05 m.

El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m. Las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión.

Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

Puertas automáticas: Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho

superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

Detector de piso: Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

Puertas giratorias: Este tipo de puerta no es accesible para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta giratoria, debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

Agarradera: Las agarraderas de las puertas y sus cerraduras deben ser fáciles de manipular por las personas con discapacidad y movilidad reducidas; las puertas deben tener una barra horizontal ubicada entre 0.80 m. y 1.20 m. del nivel del piso terminado.

Las puertas de acceso a los edificios que no tienen mecanismos automáticos, deben equiparse con un elemento de fácil agarre con una longitud de por lo menos 0.30 m., este elemento debe estar ubicado en el lado opuesto al abatimiento de la puerta.

Zócalo: Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.

Puertas corredizas: Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.

Puertas con cierre automático: Los usuarios de silla de ruedas y otros con movilidad reducida tienen dificultad para usar puertas con cierre automático. La fuerza exigida para abrirlas debe reducirse tanto como sea posible. Los edificios públicos preferiblemente deben tener puertas automáticas corredizas.

b) Identificación de la puerta

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado.

Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas.

Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión.

Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1.20 adicional al barrido de la puerta.

Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras.

El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en el Art. 85.

Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes.

Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m.

No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

Art. 350. VESTÍBULOS

Las edificaciones que sobrepasen los 500 m². de área útil deberán tener un vestíbulo de acceso con un área mínima de 12 m²., cuyo lado mínimo será de 3.00 m. Por cada 500 m². adicionales o fracción, se aumentará en 0.50 m. el lado mínimo del vestíbulo.

La puerta principal de acceso, tendrá 1.20 m. de ancho como mínimo. En el vestíbulo se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio, como también un buzón de correos.

La circulación general a partir del vestíbulo tendrá como mínimo 1.20 m. de ancho.

El vestíbulo deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con la circulación vertical del edificio.

SECCIÓN XVI:**ASCENSORES O ELEVADORES****Art. 351. ALCANCE**

Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, montacamillas, montacargas, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Art. 352. MEMORIA DE CÁLCULO

El número, capacidad y velocidad de los ascensores / elevadores de una edificación, estarán especificados en la Memoria de Cálculo, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable. En dicho cálculo, se considerarán cuando menos los siguientes factores:

a) Tipo de edificación.

- a.1. Residencial: Edificios destinados a vivienda.
- a.2. Comercial: Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles.
- a.3. Industrial: Edificaciones de bajo (I1), mediano (I2), alto (I3) y peligroso (I4) impacto.
- a.4. Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

b) Estimación de la población del edificio.

- b.1. Residencial: 2 personas por dormitorio
- b.2. Comercial, oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 8 a 10 m² de área útil.
- b.3. Hoteles: 2 personas por dormitorio.
- b.4. 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 estacionamientos: 2 personas por puesto de parqueo

c) Normas generales

c.1. Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes. A excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.

c.2. En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (Pb) siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.

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:

Tabla.43 Capacidad de transporte

TIPO DEL EDIFICIO	PORCENTAJE DE POBLACION (%)
Oficinas De Una Sola Entidad	10
Oficinas En General	10
Oficinas De Gobierno	10
Departamentos	5
Hoteles	10
Hospitales	5
Escuelas Colegios Y Universidades	15
Centros Comerciales	15

d.1. En caso de tener edificaciones mixtas se deben considerar cada una de las partes en forma proporcional.

e) Tiempo de espera

El tiempo de espera de los pasajeros en el nivel de ingreso principal a los ascensores, no debe exceder de los siguientes valores:

e.1. Residencial: 137 segundos

e.2. Comercial y hoteles: 40 segundos

e.3 Industrial: 137 segundos

e.4. Equipamiento: 35 segundos

El estudio de tráfico estará basado en normas internacionales que definirán el número de ascensores, capacidad y velocidad para cada proyecto.

Art. 353. 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. 354. VESTIBULO DE ASCENSORES (Referencia NTE INEN 2 299:2000)
Requisitos que deben cumplir los ascensores instalados en edificios de uso público.

Características generales: El piso de ingreso al ascensor debe estar señalizado mediante pavimento texturizado con un área mínima de 1.20 m. x 1.20 m.

El espacio para embarque y desembarque debe tener un área mínima de 1.50 m. x 1.50 m. en condiciones simétricas y centradas a la puerta. En caso que el ascensor tenga puertas batientes, la dimensión del espacio exterior frente al ascensor, se lo definirá por la posibilidad de inscribir un círculo de 1.20 m. de diámetro en el área libre del barrido de la puerta.

Art. 355. CONDICIONES DEL POZO DE ASCENSORES

La construcción del pozo debe garantizar que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste para realizar trabajos netamente de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor.

- a) El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura autosoportante.
- b) El pozo dispondrá de un sobrerrecorrido, con una altura suficiente, para dar el espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.
- c) El foso dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.
- d) Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación de humos o gases calientes en caso de incendio.
- e) Se prohíbe ubicar dentro del pozo a elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores. El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no se permitirá que se lo utilice como depósito de basura.

- f) Entre pozos de ascensores adyacentes, en los cuales no existan paredes divisorias que separen un pozo de otro, debe existir una separación en la parte inferior del foso (malla o pared) con altura mínima de 2,5 m.
- g) El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
- h) En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
- i) El fondo del foso deberá ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
- j) No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
- k) Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanqueadas) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

Art. 356. SALA DE MÁQUINAS

- a) Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.
- b) El acceso a la sala de máquinas, durante la instalación del ascensor, debe permitir el ingreso solo del personal autorizado sin depender de terceras personas.
- c) No se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas.
- d) Los accesos y sala de máquinas deben ser iluminados por uno o varios dispositivos eléctricos, instalados permanentemente.
- e) Las salas de máquinas deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante. Estos lugares deben protegerse de vapores nocivos y humedad. No se permite que los locales ajenos a los ascensores evacúen aire viciado a este ambiente.
- f) La estructura de la sala de máquinas debe ser diseñada de acuerdo a las características requeridas por el fabricante.
- g) Los espacios destinados a alojar máquinas, equipos de control y otras maquinarias deben ser protegidos de condiciones tales como humedad, fuego, etc.
- h) Todo cuarto de máquinas deberá conformar un sector independiente de incendios, utilizando para su construcción materiales resistentes al fuego.

- i) Toda abertura o hueco que no forma parte de la instalación del ascensor debe ser cubierto a fin de evitar accidentes.

Art. 357. CONDICIONES DE LA CABINA

- a) Toda cabina deberá estar provista de una puerta, de accionamiento manual o automático, que debe contar con las debidas seguridades.
- b) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que la puerta de cabina se abra mientras la cabina esté en movimiento y fuera de la zona y velocidad de nivelación.
- c) El sistema operativo de los ascensores no debe permitir que éste arranque mientras la puerta de cabina se encuentre abierta.
- d) Las paredes, piso y techo deben encontrarse siempre en buen estado, sin presentar desgaste o deterioro excesivos.
- e) Toda cabina debe estar provista de, por lo menos, un panel de operación con los respectivos botones de mando, alarma y dispositivos de seguridad.
- f) Todo ascensor debe poseer una alarma, la cual puede ser accionada por energía normal o por un sistema autosoportante.
- g) Toda cabina de ascensores debe tener los medios de iluminación adecuados; dicha iluminación no será interrumpida durante el funcionamiento del elevador.
- h) Todo ascensor debe estar provisto de una fuente de energía recargable automática, la cual será capaz de alimentar una lámpara de 1 W, al menos durante 15 minutos, en caso de interrupción de la energía eléctrica normal.
- i) Las cabinas que tengan elementos de vidrio que reemplacen a las paredes o puertas, deben ser vidrios de seguridad.
- j) En la cabina no debe haber alarmas y dispositivos de seguridad inoperantes, contactos de puertas puenteados, puertas que se arrastren o rocen, ni zapatas y rolletes de puertas desgastadas.
- k) Los equipos o aparatos distintos a los que se utiliza en la operación, control y seguridad del elevador, no se deberán instalar dentro de la cabina.
- l) Para permitir la salida de los pasajeros, en el caso de parada imprevista cerca del nivel del piso, debe ser posible: Abrir o entreabrir, manualmente, la puerta de cabina desde el acceso del piso.
- m) Todo ascensor debe mantener, en el lugar más visible, la placa en la que se establece la carga máxima que el elevador puede levantar, con letras de altura no menor a 6,5 mm. En esta placa además se indicará el número de pasajeros que puede transportar el ascensor y la marca de fábrica.
- n) Toda cabina panorámica que tenga sus paredes laterales o posteriores de vidrio debe ser provista de un pasamano para protección del pasajero.

Dimensiones

Las dimensiones mínimas libres del interior de la cabina del ascensor, deben ser 1.20 m. de fondo y 1.00 m. de ancho, para permitir alojar a una silla de ruedas y a un eventual acompañante.

Cuando el lado de la puerta de la cabina no coincide con el lado de la puerta de la parada, las dimensiones mínimas deben ser de 1.20 m. x 1.40 m. para permitir el libre giro de la silla de ruedas.

Las dimensiones mínimas del vano de la puerta de la cabina deben ser de 0.90 m. de ancho y 2.00 m. de alto. Su accionamiento debe ser automático.

Por lo menos una de las paredes interiores del ascensor debe tener un pasamano ubicado a 0.90 m. de alto y con las características generales ya definidas para este tipo de elemento según NTE INEN 2 244.

Las paredes interiores de la cabina deben estar provistas de un zócalo de material resistente de 0.30 m. de alto, para proteger contra el impacto de los reposapiés de la silla de ruedas.

La cabina del ascensor debe estar provista de piso antideslizante. Si existe alfombras o moquetas, éstas deben estar sujetas.

El mecanismo de apertura de puertas debe estar provisto de un sensor automático ubicado máximo a 0.80 m. del piso. La intensidad luminosa en el interior de la cabina no debe ser menor a 100 luxes.

Comandos

El tablero de control interior debe estar ubicado a una altura máxima de 1.20 m. medida desde el nivel de piso terminado de la cabina, al borde superior de tablero.

Los botones pulsadores de emergencia y parada, deben estar agrupados en la parte inferior del tablero de control, a una altura máxima de 1.00 m. medida desde el nivel del piso terminado.

Los botones de llamado exterior deben estar ubicados a una altura máxima de 1.20 m. referida a su eje, medida desde el nivel del piso terminado. Todos los botones pulsadores de los comandos interiores y exteriores deben contar con señalización en relieve, en sistema braille, señal acústica y colores contrastantes.

La dimensión de los botones de control no pueden ser inferiores 20 mm x 20 mm o 20 mm de diámetro según su forma.

Art. 358. INSTALACIONES ELÉCTRICAS (ASCENSORES)

- a) Solamente los cables usados directamente en conexión con el ascensor se permiten dentro del pozo.

- b) Todos los alambres de conexión eléctrica que se encuentren dentro del pozo deben estar correctamente fijados y dispuestos para evitar que ocurran cortocircuitos o roturas por el recorrido del carro.
- c) Los conductores deben estar diseñados de manera que garanticen la correcta demanda de energía eléctrica para los ascensores.
- d) En el tablero principal de distribución del edificio debe existir un térmico (breaker) que proteja la instalación eléctrica que alimenta al ascensor.
- e) La alimentación eléctrica del ascensor debe ser de carácter exclusivo y debe tener su propio medidor. Se hace notar que ningún otro servicio (bombas, iluminación, servicios eléctricos generales, etc.) se compartirá en este circuito.
- f) Cualquier conexión entre cables debe hacerse a través de conectores y borneras.
- g) No se permitirán conexiones flojas ni rotas.
- h) En caso de ser necesarios empalmes intermedios, éstos deben realizarse por medio de cajas y terminales de conexión.
- i) El cable viajero debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con alambres que transmitan información digital.
- j) Si en el mismo ducto o cable que contiene conductores existen circuitos con diferente voltaje, todos los conductores o cables deben tener el aislamiento necesario especificado para el voltaje más alto.
- k) El constructor debe proveer, dentro del pozo, una instalación de iluminación y tomas de fuerza, ubicadas a nivel de cada piso. Lo que garantizará las operaciones de montaje, mantenimiento y reparación.
- l) Toda instalación eléctrica debe tener las fases tierra y neutro separadamente desde el tablero de distribución.
- m) En sala de máquinas debe existir, por lo menos, una toma de fuerza polarizada por cada ascensor, que permita los trabajos de montaje, mantenimiento y reparación dentro de esta área.
- n) La fuente de alimentación para la iluminación de cabina, pozo y sala de máquinas debe ser independiente de la alimentación de fuerza para las máquinas.
- o) En las instalaciones eléctricas de sala de máquinas se debe garantizar que los alambres que transmitan corriente alterna no interfieran con los alambres que transmitan corriente continua o con los alambres que transmitan información digital.
- p) Si por razones técnicas, de seguridad o de mantenimiento, se tiene que reemplazar el cable viajero, éste debe ser de mejores o al menos de las mismas características técnicas del original, no se permite remiendo de sus conductores.

Art. 359. ESCALERAS MECÁNICAS Y ELÉCTRICAS

- a) En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación, podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas.
- b) Las dimensiones de los descansos o pasillos de desembarque de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso inferiores a 1.50 m., a partir del piso metálico de embarque.
- c) El ángulo de inclinación será de 25°, 30° o 35°. d) La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0.30 m/s y 0,60 m/s.

Art. 360. PROTECCIONES

Los ascensores y escaleras para transportación vertical estarán equipados con todos los dispositivos de seguridad que proporcionen el máximo de protección a los pasajeros y a la carga.

Art. 361. MANTENIMIENTO

El mantenimiento de los elevadores y montacargas estará a cargo de empresas calificadas y registradas en el cantón, a través de su respectiva patente.

- a) El mantenimiento de los ascensores debe ser preventivo o correctivo.
- b) El personal dedicado a instalación debe estar provisto de los siguientes equipos mínimos de seguridad: Botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante. Guantes (cuero o tela) Cinturón de seguridad Casco Gafas de protección Línea de vida o sistema similar; y, Herramientas adecuadas El personal dedicado a mantenimiento preventivo debe estar provisto de los siguientes equipos mínimos de seguridad: Botas con punta de seguridad, de suela antideslizante y aislante; y, Herramientas adecuadas.
- c) Para asegurar la instalación y mantenimiento de elevadores, cada empresa deberá tener al menos un técnico, debidamente certificado, por la casa matriz del fabricante de ascensores para quien labora.
- d) Los organismos encargados de vigilar y hacer cumplir las disposiciones establecidas en estas Normas son: Municipalidad de San Lorenzo y Cuerpo de Bomberos.
- e) En caso de que no exista la presencia del representante de la casa fabricante de un ascensor, el mantenimiento de estos debe ser realizado por una de las empresas debidamente acreditadas, la misma que deberá realizar la modernización de dicho ascensor, previo un estudio técnico que garantice el mantenimiento respectivo.

- f) En todo ascensor debe colocarse, en la parte más visible de la cabina, una placa que contenga lo siguiente: Marca de fábrica del ascensor. Nombre de la empresa responsable del mantenimiento. Teléfonos de emergencia.
- g) Cuando se lo requiera, el Municipio de San Lorenzo y el Cuerpo de Bomberos, exigirán al propietario o administrador del edificio, la presentación de un certificado actualizado, emitido por la empresa que realiza el mantenimiento, garantizando el buen estado y mantenimiento de él o los ascensores que tenga tal edificio.
- h) La copia de la certificación del correcto mantenimiento, debe ser exhibida en la parte más visible del nivel principal de ingreso.
- i) El mantenimiento preventivo se lo debe realizar periódicamente, de acuerdo a las normas establecidas por el fabricante del ascensor.
- j) Cuando se realice un trabajo de mantenimiento a ascensores, se debe colocar un letrero de fácil visibilidad y comprensión, indicando que se encuentra en tal condición.
- k) Todo ascensor que se encuentre en mantenimiento debe estar fuera de servicio para el uso de los pasajeros.
- l) Si durante el servicio de mantenimiento se comprueba que una o más partes del ascensor no pueden ser reparadas, siendo necesaria su sustitución, ésta debe hacerse preferentemente con piezas o repuestos originales, o con partes o repuestos cuyas características técnicas sean iguales o superiores a las partes sustituidas.
- m) Si por algún motivo la pieza a ser sustituida compromete la seguridad de los pasajeros, el ascensor debe suspender su servicio al público; debiéndose colocar un letrero en la parte más visible del nivel principal de ingreso.

SECCIÓN XVII:

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Y OTROS RIESGOS

Art. 362. GENERALIDADES

Las medidas de protección contra incendios, derrames, fugas, inundaciones deberán ser consideradas desde el momento que se inicia la planificación de todo proyecto arquitectónico y se elaboran las especificaciones técnicas de los materiales de construcción.

Las edificaciones deberán contar con las instalaciones y los equipos requeridos para prevenir y combatir los incendios, derrames, fugas, inundaciones a la vez que prestar las condiciones de seguridad y fácil desalojo de personas en caso de pánico.

Las normas de protección contra incendios, fugas, derrames, inundaciones deberán ser cumplidas por todos los edificios existentes de acuerdo a lo que determina el Reglamento de Prevención de Incendios, así como por los edificios a construirse y aquellos que

estando contruidos fueran objeto de ampliación, alteración, remodelación, o remoción de una superficie que supere la tercera parte del área total construida de la edificación.

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

Art. 363. CONSTRUCCIONES EXISTENTES

En las construcciones ya existentes, y que no hayan sido edificadas de acuerdo con las normas de protección contra incendios establecidas para el caso, deberá cumplirse la protección contra incendios supliendo medidas de seguridad que no sean factibles de ejecución por aquellas que el Cuerpo de Bomberos determine.

Art. 364. SEPARACIÓN DE EDIFICIOS

Cuando los edificios se encuentren separados entre sí por una distancia inferior a tres metros, los muros enfrentados no presentarán vanos ni huecos. La cubierta de un edificio cuya distancia a otro edificio colindante sea inferior a tres metros no presentará huecos de salida, lucernarios, ni claraboyas.

Art. 365. ACCESIBILIDAD A EDIFICACIONES

Toda edificación deberá disponer, al menos de una fachada accesible a los vehículos de servicio contra incendios y de emergencia, de manera que exista una distancia máxima de 30 m. a la edificación más alejada desde el sitio de estacionamiento y maniobras.

Esta distancia disminuirá en función de la altura y área construida de la edificación.

Art. 366. LIMITACIÓN DE ÁREAS LIBRES

Todo edificio se diseñará de modo que no existan áreas libres mayores a 1.000 m² por planta. Si por razones funcionales un edificio requiere de locales con áreas libres mayores a la señalada, éstos se permitirán exclusivamente en planta baja, mezzanine, primera planta alta y segunda planta alta, siempre y cuando desde estos locales existan salidas directas hacia la calle, ambiente abierto o escaleras de incendio.

Art. 367. ABERTURAS DE ATAQUE

Los subsuelos y sótanos de edificios destinados a cualquier uso, con superficie de piso iguales o superiores a 500 m²., deben tener aberturas de ataque superiores que consistirán en un hueco de no menos de 0.60 m. de diámetro o lado, practicado en el entepiso 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. 368. DIVISIÓN DE SECTORES DE INCENDIO

Todo edificio se dividirá en sectores de incendio, independientes, de dimensiones máximas especificadas para cada uso, de manera que el fuego iniciado en uno de ellos quede localizado, retardando la propagación a los sectores de incendio próximos.

Se entenderá como sector de incendio al espacio limitado en todas las superficies de contigüidad con otros por cerramientos de materiales resistentes al fuego.

Los lugares de mayor riesgo de incendio: cuarto de máquinas, calderos, hornos, cocinas industriales, bodegas de materiales altamente combustibles, tanques fijos de gas (GLP), etc. conformarán sectores independientes de incendio y de ninguna manera comprometerán las vías de evacuación, las que implementarán medidas de prevención de incendios según el riesgo que representen.

Art. 369. MUROS CORTAFUEGOS

Los sectores de alto riesgo de incendio, dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismos que, estarán contruidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos, deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongarán hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentarán en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo período de tiempo que el muro.

Art. 370. 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. 371. 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. 372. ESCAPES DE LÍQUIDOS INFLAMABLES

Se tomarán las medidas necesarias para evitar escapes de líquidos inflamables hacia los sumideros o desagües como también la formación de mezclas explosivas o inflamables de vapores y aire.

Como alternativas de control se podrán construir muros contenedores, fosas perimetrales, tanques secundarios de al menos 110% de la capacidad del tanque o reservorio de combustible o del producto. Así también se deberá encontrar la solución

más adecuada para la reutilización, tratamiento o disposición final del producto derramado.

Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas y expeler emanaciones peligrosas o causar incendios u explosiones, serán almacenadas separadamente unas de otras.

Art. 373. ALMACENAMIENTO DE LÍQUIDOS INFLAMABLES Y MATERIALES ALTAMENTE COMBUSTIBLES

Queda prohibido mantener o almacenar líquidos inflamables dentro de locales destinados a reunir gran número de personas, tales como: cines, teatros, escuelas, clubes, hospitales, clínicas, hoteles, locales deportivos, y similares, se lo hará, en locales propios para este uso, los mismos que formarán sectores independientes de incendio e implementarán el sistema de prevención y control de incendios, según lo determina el Cuerpo de Bomberos.

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

Art. 374. VIVIENDA DEL GUARDIÁN, CONSERJE O PORTERO

Deberá tener comunicación directa con un medio exigido de salida o directamente a la calle.

Art. 375. ELEVADORES Y MONTACARGAS

Los pozos de elevadores y montacargas estarán contruidos con materiales incombustibles y contarán con un sistema de extracción de humos.

Art. 376. INSTALACIONES ELÉCTRICAS (EDIFICACIONES)

Toda edificación deberá mantener un sistema de instalación eléctrica acorde con el uso de la edificación, diseñados para funcionar sin sobrecarga y con los dispositivos de seguridad necesarios.

Es prohibido realizar instalaciones improvisadas y/o temporales.

En el Sistema de Instalación Eléctrica se instalarán dispositivos apropiados para interrumpir el flujo de la corriente eléctrica en un lugar visible y de fácil acceso e identificación.

Las edificaciones, de acuerdo al uso, cumplirán las especificaciones que señala la normativa vigente de la Corporación Nacional de Electricidad (CNEL) y las disposiciones del Cuerpo de Bomberos de San Lorenzo.

Art. 377. PUERTAS

En todas las edificaciones con excepción de las viviendas unifamiliares, las puertas que se dispongan a lo largo de la vía de evacuación se construirán con materiales a prueba de fuego, especialmente a la entrada de ascensores y escaleras, en donde el efecto de embudo y tubo puede facilitar una propagación del fuego hacia los pisos superiores o donde líquidos o sólidos inflamables pueden extender el fuego a pisos inferiores. Este tipo de puertas deberán cumplir con las siguientes disposiciones:

- a) Girar sobre el eje vertical y su giro será de 90 a 180 grados.
- b) Contar con un dispositivo de cierre automático.
- c) En ningún caso el ancho libre será inferior a 0.90 m., ni su altura menor a 2.10 m..
- d) Las cerraduras no requerirán el uso de llaves desde el interior para poder salir, si son puertas automáticas deben tener posibilidad de apertura manual.
- e) El sistema de cierre no deberá sufrir defectos de funcionamiento por acción del calor.
- f) Las puertas tipo cortafuegos responderán al tiempo mínimo requerido de resistencia al fuego, según la clase de riesgo de incendio del local donde se ubiquen.
- g) Las puertas que conduzcan a lugares peligrosos o puedan inducir a error en el momento de la evacuación deberán mantenerse cerradas y con la señalización: - SIN SALIDA-.

Art. 378. 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. 379. 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. 380. CUBOS DE ESCALERAS ABIERTOS

Las escaleras abiertas al hall o a la circulación general de la edificación en cada uno de los niveles, estarán ventiladas permanentemente al exterior por medio de vanos cuya superficie no será menor de 10% del área en planta del cubo de escaleras, con el sistema de ventilación cruzada. Únicamente los edificios considerados de bajo riesgo de incendio de hasta 5 pisos de altura y con una superficie no mayor a 1.200 m². de construcción podrán implementar este tipo de escalera.

Art. 381. CUBOS DE ESCALERAS CERRADOS

El cubo de escalera cerrado estará limitado por elementos constructivos cuya resistencia al fuego sea mínimo de dos horas, dispondrán de ventilación natural y direccional al exterior que facilite su aireación y extracción natural del humo por medio de vanos, cuya superficie no sea inferior al 10% del área en planta de la escalera.

El cubo de escaleras deberá contar con puertas que le comuniquen con la circulación general del edificio en cada nivel, fabricadas de material resistente al fuego mínimo de dos horas y dotadas de un dispositivo de cierre automático.

Las edificaciones de más de 5 pisos de altura o que superen los 1.200 m². de área total de construcción, deberán contar con este tipo de escalera.

Cuando las escaleras se encuentren en cubos completamente cerrados, deberá construirse adosado a ellos un ducto de extracción de humos, cuya área en planta sea proporcional a la del cubo de la escalera y que su boca de salida sobresalga del último nivel accesible en 2.00 m. como mínimo.

Este ducto se calculará de acuerdo a la siguiente relación:

$A = hs/200$ En donde

A = área en planta del ducto, en metros cuadrados.

h = altura del edificio, en metros.

s = área en planta del cubo de una escalera, en metros cuadrados.

En este caso, el cubo de la escalera no estará ventilado al exterior en su parte superior para evitar que funcione como chimenea; sin embargo, podrá comunicarse con una terraza accesible por medio de una puerta que cierre herméticamente en forma automática y abra hacia afuera, la cual no tendrá cerradura de llave. La ventilación de estos cubos se hará por medio de vanos en cada nivel con persianas fijas inclinadas, con pendiente ascendente hacia los ductos de extracción, cuya superficie no será menor del 5%, ni mayor del 8% del área en planta del cubo de escaleras. En edificios cuya altura sea mayor a 7 plantas, este sistema contará con extracción mecánica, a instalarse en la parte superior del ducto.

Art. 382. ESCALERAS DE SEGURIDAD

Se consideran escaleras de seguridad aquellas que presentan máxima resistencia al fuego, dotadas de antecámara ventilada. Las escaleras de seguridad deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- a) Las escaleras y cubos de escaleras deberán ser fabricadas en materiales con resistencia mínima de 4 horas contra el fuego.

- b) Las puertas de elevadores no podrán abrirse hacia la caja de escaleras, ni a la antecámara.
- c) Deberá existir una antecámara construida con materiales resistentes al fuego, mínimo por 4 horas y con ventilación propia.
- d) Las puertas entre la antecámara y la circulación general serán fabricadas de material resistente al fuego, mínimo por 4 horas. Deberán cerrar herméticamente.
- e) Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara.
- f) La abertura hacia el exterior estará situada mínimo a 5.00 m. de distancia de cualquier otra abertura del edificio o de edificaciones vecinas, debiendo estar protegida por un trecho de pared ciega, con resistencia al fuego de 4 horas como mínimo.
- g) Las escaleras de seguridad, podrán tener iluminación natural a través de un área mínima de 0.90 m² por piso y artificial conectada a la planta de emergencia de la edificación.
- h) La antecámara tendrá mínimo un área de 1.80 m² y será de uso colectivo.
- i) Las puertas entre la antecámara y la escalera deberán abrir en el sentido de la circulación, y nunca en contra de ella, y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por una hora y media.
- j) Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1.00 m. de ancho y 2.10 m. de altura. Toda edificación de 8 pisos de altura en adelante, independientemente del área total de construcción, deberá contar con este tipo de escaleras.

Art. 383. VÍAS DE EVACUACIÓN

Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a) Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- b) La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máximo de 25 m., pero puede variar en función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia a recorrer puede medirse desde la puerta de una habitación hasta la salida en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.
- c) Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25 m. mediante puertas resistentes al fuego.

- d) La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.
- e) Cuando existan escaleras de salida procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz a nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.
- f) Si en la vía de evacuación hubiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%; deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
- g) Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación, conformará un sector independiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art. 384. SALIDAS DE ESCAPE O EMERGENCIA

En toda edificación y particularmente cuando la capacidad de los hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, y espectáculos deportivos sea superior a 50 personas, o cuando el área de ventas, de locales, y centros comerciales sea superior a 1.000 m²., deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 2.5 minutos.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública, a un pasillo protegido o a un cubo de escalera hermética, por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas.
- d) Las salidas deberán disponer de iluminación de emergencia con su respectiva señalización, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.
- e) Ninguna parte o zona del edificio o local deberá estar alejada de una salida al exterior y su distancia estará en función del grado de riesgo existente, en todo caso el recorrido no excederá en 25 m.

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. 385. EXTINTORES DE INCENDIO

Toda edificación deberá estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación. Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Art. 386. SISTEMA HIDRÁULICO CONTRA INCENDIOS

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

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

Las columnas de agua deberán soportar como mínimo una presión de 40 Kg./cm² y el diámetro se ajustará al rendimiento del equipo de presurización para obtener la presión mínima, que en ningún caso será inferior a 63.5 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. 387. BOCA DE INCENDIO EQUIPADA

Las salidas o bocas de agua para incendio irán conectadas permanente a la red de abastecimiento de agua para incendio y cumplirán con las condiciones mínimas de presión y caudal aún en los puntos más desfavorables de la instalación.

El número y ubicación de las bocas de agua para incendio, posibilitarán cubrir la totalidad de la superficie a proteger, su colocación será tal que su centro estará a una altura

máxima de 1.70 m. con relación al nivel de piso terminado. El diámetro mínimo será de 38 mm.

Todos los elementos que componen la boca de incendio equipada como: mangueras, soporte, hacha, extintor, etc. irán alojadas en un armario metálico o gabinete de incendios sea de superficie o empotrado en la mampostería, de dimensiones suficientes para permitir la extensión rápida y eficaz de la manguera.

Los gabinetes de incendio mantendrán una zona libre de obstáculos lo suficientemente amplia que permita su acceso y maniobra sin dificultad; se ubicarán cerca de las puertas o salidas, pero en ningún caso obstaculizarán las vías de evacuación, contarán además con su respectiva señalización.

La separación máxima entre dos gabinetes de incendio será de 50 m., y la distancia de recorrido desde cualquier punto del local protegido hasta alcanzar el gabinete de incendio más cercano, será máximo de 25 m.

Art. 388. BOCA DE IMPULSION PARA INCENDIO

La red de servicio contra incendio dispondrá de una derivación hacia la fachada principal del edificio o hacia un sitio de fácil acceso para los vehículos de bomberos, terminará en una boca de impulsión o hidrante de fachada de doble salida hembra, ubicada a una altura de 0.90 m. del nivel de piso terminado.

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

Art. 389. RESERVA DE AGUA PARA INCENDIOS

En aquellas edificaciones donde el servicio de protección contra incendios requiera de instalación estacionaria de agua para incendios, ésta debe ser prevista en caudal y presión suficientes, aún en caso de suspenderse el suministro energético o de agua de la red pública.

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

Art. 390. HIDRANTES

Los edificios que por su volumen de construcción o por el nivel de riesgo de incendios, implementarán adicionalmente con el servicio de hidrantes, según lo determine la normativa del Cuerpo de Bomberos de San Lorenzo. Para que un edificio pueda considerarse protegido por la instalación de hidrantes deberá cumplir con lo siguiente:

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

Art. 391. SISTEMA DE DETECCIÓN AUTOMÁTICA, ALARMA Y COMUNICACIÓN INTERNA DE INCENDIOS

El Sistema de Detección Automática de Incendios se utilizará preferentemente en establecimientos de servicio al público o en locales cuyo uso represente mediano y alto riesgo de incendio tales como: establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, templos, plaza de toros, orfanatos, asilo de ancianos, albergues, residencias de discapacitados y centros de protección de menores. Serán de la clase y sensibilidad adecuadas para detectar el tipo de incendio que previsiblemente pueda producir cada local y evitando que los mismos puedan activarse en situaciones que no correspondan a una emergencia real.

En el caso de implementarse difusores de sonido, accionados por pulsadores manuales estos serán fácilmente visibles y estarán protegidos por un cristal cuya rotura será necesaria para su activación. La distancia máxima en recorrer hasta alcanzar el pulsador más cercano será de 25 m.

La instalación del Sistema de Detección Automática de Incendios como la de los pulsadores de alarma deberá estar alimentada permanentemente por el servicio de la red pública y por una fuente energética de emergencia, que asegure su funcionamiento sin interrupción.

Los sistemas de detección, alarma y comunicación interna de incendios se someterán a las disposiciones del reglamento de prevención de incendios.

Art. 392. 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. 393. SEÑALIZACIÓN DE EMERGENCIA

Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local al que presten protección. Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante letreros con texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA, según sea el caso y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los colores, señales, símbolos de seguridad como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo a lo establecido en las Normas INEN 440 y 439.

Art. 394. 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. 395. 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. 396. 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 de San Lorenzo

Art. 397. CASOS NO PREVISTOS

Los casos no previstos en esta Sección, quedarán sujetos a las disposiciones que para el efecto dicte el Cuerpo de Bomberos del cantón San Lorenzo.

CAPÍTULO XV:
NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN
SECCIÓN I:
EDIFICACIONES DE VIVIENDA

Art. 398. ALCANCE

Los Art. s de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura, sin perjuicio de las disposiciones particulares o especiales que se señalan en el apartado edificaciones protegidas de este módulo.

Esta sección tiene por objeto suministrar las normas técnico constructivas de obligado cumplimiento para edificación de vivienda en el cantón, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

Art. 399. DIMENSIONES ÚTILES MÍNIMAS DE LOS LOCALES

Sala-comedor	lado mínimo 2.70
Cocina	lado mínimo 1.50
Dormitorios padres	lado mínimo 2.50
Dormitorio 2	lado mínimo 2.20
Dormitorio 3	lado mínimo 2.20
Baños	lado mínimo 1.20
Lavado-secado	lado mínimo 1.30
Dormitorio de servicio	lado mínimo 2.00

CARACTERÍSTICAS COMPLEMENTARIAS DE LOS LOCALES

Las áreas útiles de dormitorios incluyen el espacio para ropero, el mismo que si fuere empotrado, no será menor a 0.72 m²., de superficie en dormitorio 1 y de 0.54m²., en los dormitorios adicionales, siempre con un fondo mínimo de 0.60 m. Solamente los baños podrán disponer de ventilación forzada a través de ducto o ventilación mecánica.

Ningún dormitorio, ni baños, serán paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier local que no sea dormitorio.

Art. 400. LOCAL DE COCINA

Toda cocina deberá disponer de mesa(s) de trabajo, de ancho útil no menor a 0.60 m. con fregadero de vajilla incorporado. Se preverá sitio para ubicar un artefacto de cocina y un refrigerador, como equipamiento mínimo.

Las dimensiones mínimas del área de circulación serán:

- Cocinas de un solo mesón: 0.90 m.
- Cocinas de un solo mesón enfrentada a estantería de 30cm: 0.90 m.
- Cocinas de mesones enfrentados: 1.10m.

Art. 401. BAÑOS

Toda vivienda dispondrá como mínimo de un cuarto de baño que cuente con inodoro, lavabo y ducha.

Art. 402. PROFUNDIDAD EN LOCALES DE VIVIENDA

La profundidad de cualquier local no será mayor a la proporción 1:5 con relación a las dimensiones de la ventana, en donde 1 es la dimensión menor de la ventana y, 5 es la profundidad máxima del local.

En caso de integrarse dos o más locales, la profundidad de los mismos se considerará de forma autónoma o independiente a partir de cada una de sus respectivas ventanas.

En locales de mayor profundidad, se podrá complementar el ingreso de luz natural directa o indirectamente a través de ventanas altas, lucernarios, claraboyas o similares.

Art. 403. LOCAL DE LAVADO Y SECADO DE ROPA:

Toda vivienda dispondrá de espacios destinados al lavado y secado de ropa, los mismos que podrán juntarse en un solo lugar, semicubierto o descubierto, cuya superficie útil no será menor a 3 m². El lado menor tendrá 1.30 m. como mínimo. El área de lavado y secado podrá integrarse a la cocina, siempre y cuando se prevea el equipamiento manual y automático con su correspondiente espacio de trabajo. En todo caso, se mantendrá el área de secado de 3 m². Estas áreas podrán sustituirse por locales específicos de lavado y secado automático comunal; en cuyo caso el área deberá justificarse técnicamente en función del tipo de equipo y el número de usuarios a atenderse, planificando y dotándose de este equipamiento en base a la relación de un equipo de lavado y secado por cada 4 viviendas.

Art. 404. PUERTAS

Los vanos de las puertas de la vivienda se rigen por las siguientes dimensiones mínimas:

- Vano mínimo de puerta de ingreso a la vivienda: 1.20 x 2.10 m.

- Vano mínimo de puertas interiores: 0.90 x 2.10 m.
- Vano mínimo de puertas de baño: 0.70 x 2.10 m.

Art. 405. ANTEPECHOS

Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN 2 312:2000.

Art. 406. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS A TRAVÉS DE ÁREAS DE SERVICIO

Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de por lo menos 9 m²., cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3.00 m.

Art. 407. VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos: en viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, con ventilación mecánica; en viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos.

Art. 408. MUROS DIVISORIOS ENTRE VIVIENDAS

Sin perjuicio de las disposiciones de aislamiento acústico y de seguridad constructiva establecidas en la normativa del país, los muros divisorios se podrán construir con los siguientes espesores y materiales:

- Muros divisorios de bloque o ladrillo hueco: 0.15 m.
- Muros divisorios de ladrillo o bloque macizos o rellenos: 0.12 m.
- Muros de hormigón armado: 0.10 m.

En el caso de tecnologías que reduzcan los espesores, el INEN calificará el sistema constructivo.

Art. 409. SEPARACIÓN DE ESPACIOS COMUNITARIOS

No se podrá colocar muros ni división alguna en áreas o pisos comunitarios, con fines de uso exclusivo. No obstante, se autoriza la colocación de setos con protectores metálicos a una altura no mayor a 0.50 m.

Art. 410. DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES EN VIVIENDAS

Todo local podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 12.00 m², ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios multifamiliares de mayor altura, el lado menor de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión mínima para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Art. 411. CORREDORES O PASILLOS (Referencia NTE INEN 2 247:2000) .

Los corredores y pasillos en el interior de las viviendas, deben tener un ancho mínimo de 1.00 m. En edificaciones de vivienda multifamiliar, la circulación comunal, tendrá un ancho mínimo de 1.20 m. de pasillo.

Art. 412. ESCALERAS

En viviendas unifamiliares las escaleras interiores tendrán un ancho libre mínimo de 1.00 m. incluidos pasamanos y se permitirán gradas compensadas y de caracol. En edificios de apartamentos o alojamiento el ancho mínimo de la escalera comunal será de 1.20 m. incluidos pasamanos. El ancho de los descansos será igual a la medida reglamentaria de la escalera. En sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento el ancho mínimo será de 0.80 m.

Art. 413. ESTACIONAMIENTOS

Toda vivienda dispondrá de espacio para un estacionamiento de vehículo como mínimo o su reserva correspondiente con sujeción a la gestión del Suelo.

Art. 414. ÁREAS DE ESPACIOS COMUNALES DE USO GENERAL

En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de espacios comunales de uso general para circulaciones peatonales y vehiculares, áreas verdes, jardines, juegos infantiles, recreo y estacionamiento. Estos deberán localizarse de manera centralizada o equilibrada para que todas las viviendas lo dispongan y usufructúen equitativamente.

Art. 415. ELEVADORES Y/O ASCENSORES Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios de cinco plantas en adelante incluidos subsuelos.

Art. 416. SERVICIOS COLECTIVOS

En conjuntos habitacionales o edificaciones multifamiliares, constituidos o construidos en propiedad horizontal, la dotación mínima de los servicios colectivos: sala comunal, vivienda de conserje, caseta de guardia, baño para personal de servicios, sitios para

depósitos de basura y áreas recreativas se normarán de conformidad a lo que se especifica en la sección de Propiedad Horizontal.

Art. 417. NORMAS DE ESTRUCTURA

Para edificios de habitación que superen los tres pisos de altura, los entrepisos entre diferentes unidades de vivienda deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por el Código Ecuatoriano de la Construcción -CEC- INEN 2000.

En caso de usar dispositivos especiales para alcanzar el aislamiento requerido, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto. En edificios donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, generadores eléctricos etc., toda maquinaria que produzca vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto estructural para evitar trepidaciones.

Art. 418. NORMAS DE INSTALACIONES SANITARIAS, ELCTRICAS Y ESPECIALES

Las instalaciones de aprovisionamiento y evacuación de aguas serán en todo caso centralizadas. Cada departamento deberá tener su medidor de agua propio, ubicado ya sea en una sala especial que se destine al equipo mecánico del edificio o en un lugar fácilmente accesible dentro de cada célula de habitación. En casos especiales de propiedades en condominio y teniendo en cuenta criterios de la DIMAPYS, se permitirá, en primera etapa, tener un solo medidor.

Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta que empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de pisos. Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas.

Cada apartamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidor. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio.

Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever el aislamiento acústico y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones y deberán sujetarse a lo dispuesto en el Reglamento para la prevención y control de la contaminación por ruido. (R.O. 560 – 12/11/1990)

En todos los edificios en que la construcción esté sobre la línea de fábrica o adosada a los linderos laterales y posterior, las aguas lluvias provenientes de las cubiertas, terrazas, patios descubiertos y demás espacios similares, no podrán evacuarse hacia los terrenos adyacentes, debiendo por lo tanto orientar sus pendientes hacia el interior.

Cuando las pendientes de las cubiertas se orienten hacia el espacio público, la evacuación de las aguas lluvias deberá canalizarse en todo su recorrido.

Art. 419. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las edificaciones para habitación cumplirán con todas las normas pertinentes del Capítulo referidas a Protección Contra Incendios de la presente normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón, exija en su caso.

Art. 420. VIVIENDA EN EDIFICACIONES PROTEGIDAS

Toda intervención sobre edificaciones catalogadas o protegidas de la zona histórica del cantón San Lorenzo, cuyo destino incluya vivienda, se efectuará conforme a la normativa vigente y demás controles municipales. No obstante, este tipo de edificaciones sean unifamiliares o multifamiliares se regirán además por las siguientes disposiciones:

Las unidades destinadas a vivienda no podrán estar ubicadas en sótanos de edificaciones protegidas; Deben disponer del área útil indicada en las presentes Normas según el número de dormitorios.

Únicamente por razones de conservación de la tipología original del inmueble, se permitirá una tolerancia del (15 %) en no más de dos ambientes de la vivienda.

Disponer de las siguientes dependencias como mínimo: sala - comedor, cocina y baño completo independientes, un dormitorio; y, área de lavado y secado.

Los locales tendrán iluminación y ventilación directamente al exterior, a través de galerías, de patios interiores o de patios de aire y luz. También podrán iluminarse y ventilarse a través de tragaluz o claraboya con ventolera cenital a excepción de cocina.

Las cocinas pueden ventilar a patios de servicio.

Solamente los baños podrán disponer de ventilación mediante ductos o mecánica,

Ningún dormitorio, ni baño, será paso obligado a otra dependencia.

Si la vivienda dispone de más de un dormitorio y sólo de un baño, éste será accesible desde cualquier dependencia que no sea dormitorio.

La altura libre preexistente del piso al cielo raso o a la cara inferior de un elemento de soporte debe mantenerse inalterable, a no ser que supere los 4.50 m. libres en su punto más bajo en cubierta inclinada ó los 4.80 m. libres en cubierta plana, en cuyos casos

podrá incluir un entrepiso o un altillo siempre que no comprometa estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés. En obras de reconstrucción u obra nueva, esta altura no será menor a 3.20 m.,

La incorporación de altillos será posible hasta el 40 % del área de cada vivienda como máximo, siempre y cuando las alturas libres resultantes cumplan con las alturas mínimas señaladas y no comprometan estructura, tipología, cubiertas, fachadas externas, internas o algún elemento de interés.

Deben disponer de instalaciones eléctricas de luz y fuerza debidamente canalizadas, con su correspondiente tablero de distribución; de agua potable y desagües conectados a sus acometidas; así como de toma canalizada de teléfono.

SECCIÓN II:

EDIFICACIONES PARA EDUCACION

Art. 421. NORMA GENERAL

No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes no planificados para centros educativos, sin un informe previo favorable para su cambio de uso por parte de las Administraciones Zonales.

Todo local que previo informe de las Administraciones Zonales autorizare para el funcionamiento de locales para educación en edificios existentes, deberá cumplir con todos los requisitos y normativas vigentes en este Libro y en lo dispuesto en el Régimen del Suelo del cantón, constantes en el Código Municipal.

Art. 422. DE LAS UNIVERSIDADES E INSTITUTOS SUPERIORES

Los edificios destinados para educación superior deberán someterse a todas las Normas de este Libro y del Régimen del Suelo del cantón, constantes en el Código Municipal.

La localización de estos centros de educación superior será aprobada por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, para lo cual el interesado presentará los siguientes documentos:

- a) Informe de aprobación de la universidad o instituto superior por parte del (SENECYT).
- b) Informe de Regulación Metropolitana.

c) Informe Ambiental de conformidad con la Ordenanza de Evaluación de Impacto Ambiental

d) Informe favorable de DIMAPYS sobre la dotación de los servicios de agua potable y alcantarillado.

e) Informe de impacto urbano vial emitido por la Dirección Metropolitana de Transporte.

Aprobada la implantación por parte de la Dirección de Gestión De Planificación Territorial e Institucional, el proyecto se registrará conforme lo dispuesto en la aprobación de planos y del permiso de construcción del Régimen del Suelo del cantón San Lorenzo, constante en el Código Municipal.

Las áreas administrativas y sociales, así como las representaciones académicas de las universidades o institutos superiores, podrán localizarse en edificaciones existentes en uso de suelo múltiple, una vez que cumplan con la normativa vigente.

Art. 423. DE LOS EDIFICIOS DE EDUCACIÓN PREPRIMARIA, PRIMARIA Y MEDIA

Los edificios que se construyan o destinen a la educación pre-primaria, primaria, y media se sujetarán a las disposiciones de esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 424. DISTANCIA MÍNIMA Y CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN

Para las nuevas implantaciones de establecimientos educacionales en el cantón San Lorenzo deberá observarse como distancias mínimas entre establecimientos a los radios de influencia que registrará a partir del equipamiento sectorial, pudiendo ubicarse a una distancia mínima de 1.000 m. de cualquier edificación escolar y su acceso principal será necesariamente a través de una vía colectora o local no inferior a 14 m. de ancho.

Art. 425. ACCESOS

Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público, cuyo ancho dependerá del flujo de personas. Cuando el predio tenga dos o más frentes a calles públicas, el acceso se lo hará por la vía de menor tráfico vehicular.

Art.426. LOCALES PARA LA ENSEÑANZA

a) Aulas

Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

- Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso 3.20 m. libres.
- Área mínima por alumno:

- Pre-primaria: 1.00 m² x alumno
- Primaria y media: 1.20 m² x alumno
- Capacidad máxima: 30 alumnos en pre-primaria y primaria y,
- 35 alumnos en secundaria.

Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 m. libres y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8.00 m.

b) Laboratorios, talleres y afines

Para los locales destinados a laboratorios, talleres y afines, sus áreas y alturas mínimas estarán condicionadas al número de alumnos y equipamiento requerido. Considerando las normas mínimas descritas en el numeral anterior.

Art. 427. SALAS DE CLASE ESPECIALES

Las salas de clase en donde se almacenen productos inflamables o que signifiquen un riesgo (por derrame; fugas, volatilidad corrosión, toxicidad, etc) y se trabaje o se use fuego, como laboratorios, talleres y similares, se construirán con materiales resistentes al fuego, pisos y paredes impermeables, y dispondrán de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia. Se observarán las normas de protección contra incendios.

Art. 428. ÁREAS MÍNIMAS DE RECREACIÓN

Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

- a) Preprimaria: 1.50 m² x alumno.
- b) Primaria y media: 5.00 m² x alumno

En ningún caso será menor a 500 m²., concentrados o dispersos en un máximo de dos cuerpos en proporción máxima frente-fondo 1:3.

Los espacios libres de piso duro serán perfectamente drenados, y con una pendiente máxima del 1,50% para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado. Además, contarán con galerías o espacios cubiertos para su uso cuando exista mal tiempo, con una superficie no menor de 1/10 de la superficie de los patios exigidos, y situados al nivel de las aulas respectivas.

Los locales para primaria y educación media, deberán contar con una superficie pavimentada de 15 por 30 m. destinada a una cancha múltiple, la cual podrá ser imputada a la superficie total de patio exigida. Cuando un establecimiento educativo atienda además a la sección preprimaria, deberá contar con un patio independiente para uso exclusivo de esta sección.

Art. 429. SERVICIOS SANITARIOS Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado, y personal de servicio.

Los servicios sanitarios para los alumnos estarán agrupados en baterías de servicios higiénicos independientes para cada sexo.

Art. 430. ALTURA DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones de educación no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Art. 431. UBICACIÓN DE SECCIONES ESCOLARES

Los locales destinados a educación básica (jardín de infantes y primeros grados) preferentemente estarán localizados en la planta baja.

Art. 432. DISTANCIAS ENTRE BLOQUES

Las distancias mínimas entre bloques serán de 6 m. libres.

Art. 433. VENTILACIÓN

Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación, preferentemente en la parte superior, y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Art. 434. ASOLEAMIENTO

Los locales de enseñanza deberán controlar y/o regular el asoleamiento directo durante las horas críticas, por medio de elementos fijos o móviles, exteriores o interiores a la ventana. Preferentemente se orientará las ventanas hacia el norte o sur.

Art. 435. VISIBILIDAD

Los locales de clase deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener una visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Art. 436. CONDICIONES ACÚSTICAS

El nivel de ruido admisible en el interior de las bibliotecas y espacios de trabajo silencioso no será superior a 42 dB, y los revestimientos interiores serán preferentemente absorbentes para evitar la resonancia.

Art. 437. ILUMINACIÓN

La iluminación de las aulas se realizará por la pared de mayor longitud, hasta anchos menores o iguales a 7,20 m. Para anchos mayores la iluminación natural se realizará por ambas paredes opuestas. Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo, y a todo lo largo del local.

El área de ventanas no podrá ser menor al 20% del área de piso del local. El sistema de iluminación suministrará una correcta distribución del flujo luminoso. Cuando sea imposible obtener los niveles mínimos de iluminación natural, la luz diurna será complementada por luz artificial. Los focos o fuentes de luz no serán deslumbrantes, y se distribuirán de forma que sirvan a todos los alumnos.

Art. 438. PUERTAS

Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90 m. para una hoja y de 1.20 m. para dos hojas, que se abran hacia el exterior, de modo que no interrumpan la circulación.

Art. 439. ESCALERAS

Cumplirán con las siguientes condiciones:

- a) Sus tramos deben ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados.
- b) El ancho mínimo útil será de 1.80 m. libres por cada 180 alumnos o fracción. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior se aumentará el número de escaleras. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras.
- c) La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto a lo que rige la protección contra incendios.
- d) Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo.
- e) Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de éstas una longitud no menor a 1 1/2 del ancho útil del tramo de escaleras, y abrirán hacia el exterior.
- f) En los establecimientos nocturnos, las escaleras deberán equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general.
- g) Contarán con un máximo de 10 contrahuellas entre descansos.
- h) Tendrán una huella no menor a 0.28 m., ni mayor de 0.34 m., y una contrahuella máxima de 0.18 m.
- i) Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 25 m. de distancia de la escalera que le dé servicio. Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales incombustibles.

Art. 440. PASILLOS

El ancho de pasillos para salas de clase se calculará de acuerdo al inciso b) del Art. anterior, pero en ningún caso será menor a 1.80 m. libres. Las circulaciones peatonales deberán ser cubiertas.

Art. 441. ALEROS

Los aleros de protección para las ventanas de los locales de enseñanza, en planta baja, serán de 0.90 m. como máximo.

Art. 442. MUROS

Las aristas de intersección externas entre muros deberán ser chaflanadas o redondeadas. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1.50 m.

Art. 443. ELEMENTOS DE MADERA

Los elementos de madera accesibles a los alumnos tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Art. 444. MATERIALES INFLAMABLES Y OTROS QUE SIGNIFIQUEN RIESGOS

Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, tóxicos, peligrosos, corrosivos, volátiles, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y, en lo posible, en locales separados de seguridad.

Art. 445. ESTACIONAMIENTOS

El número de puestos de estacionamiento, para Edificios de Educación, se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección de Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 446. BAR ESTUDIANTIL Por cada 180 alumnos se dispondrá de un local con área mínima de 12 m². con un lado mínimo de 2.40 m., con un fregadero incluido. Las paredes estarán revestidas hasta una altura de 1.80 m. con material cerámico lavable. Los pisos serán de material cerámico antideslizante tanto en seco como en mojado. Estará localizado a una distancia no menor a 3 m. de las aulas y preferentemente vinculado a las áreas recreativas.

SECCIÓN III:**EDIFICACIONES DE SALUD**

Art. 447. ALCANCE Se considerarán a las edificaciones destinadas a brindar prestaciones de salud, conforme a la clasificación utilizada por el MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA, para fomento, prevención, recuperación, y/o rehabilitación del paciente que requiera atención ambulatoria y/o internación.

Los establecimientos hospitalarios deberán ocupar la totalidad de la edificación. No se permitirá otros usos compartidos.

Art. 448. DISTANCIA MÍNIMA Y CRITERIOS PARA LOCALIZACIÓN

Los nuevos establecimientos de salud a implantarse en el cantón San Lorenzo observarán como distancia mínima entre ellos los establecidos como radio de influencia

Art. 449. ACCESOS

En las edificaciones hospitalarias, adicionalmente al ingreso principal, existirán accesos separados para emergencia; consulta externa para el personal, servicio en general y para el abastecimiento.

Art. 450. ALTURA LIBRE DE LOS LOCALES

Los locales destinados a antesalas, vestíbulos, administración, consulta externa y salas de enfermos tendrán una altura libre mínima de 3.20 m. entre el nivel de piso y cielo raso. (En los servicios destinados a diagnóstico y tratamientos su altura dependerá del equipo a instalarse, sin permitirse alturas inferiores a 3.20 m.) Los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de esta Normativa.

En áreas especiales como Rayos X, Quirófanos, Sala de Partos, la altura mínima recomendada es de 3.20 m., prevaleciendo los requerimientos técnicos del instrumental, equipo y mobiliario. En las centrales de oxígeno y casa de máquinas deberá considerarse la altura libre necesaria en función de la especificación de los equipos mecánicos y eléctricos a instalarse, en máquinas debe considerarse el volumen de aire requerido para ventilación de los equipos y el correspondiente aislamiento por ruido. Deberá también establecerse las medidas de prevención y control de contaminaciones por ruido, emisiones difusas y riesgos inherentes (fugas, explosión, incendios).

Art. 451. PUERTAS

Cuando las puertas abran hacia el exterior de la edificación, no obstruirán la circulación en corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistos de dispositivos de cierre automático. Sus características mínimas serán las siguientes:

- a) En áreas de administración, consulta externa, habitaciones, consultorios y laboratorio clínico, serán de 0.90 m. de ancho.
- b) En servicios a los que acceden pacientes en camillas o sillas de ruedas, carros de abastecimiento, equipo médico portátil, Rayos X, Salas de Hospitalización, área de Quirófanos, Salas de Partos, Recuperación, Rehabilitación y similares serán de 1.50 m. de ancho y de doble hoja.

Las puertas en Rayos X, dispondrán de la protección o recubrimiento necesario que no permita el paso de radiaciones producidas por el equipo, lo cual está regulado por la Comisión de Energía Atómica, igual consideración deberá exigirse para ventanas, paredes y techos.

En los baños, serán de 0.90 m. de ancho, recomendándose su batiente hacia el exterior. Las cerraduras de las puertas de los locales donde los pacientes puedan estar solos, no deberán tener ningún tipo de seguro interno ni externo.

Las puertas de los baños de pacientes deben abrir hacia el exterior del local. Las puertas destinadas para salidas de emergencia deberán abrirse hacia el exterior del edificio, debiendo ser de fácil accionamiento. Sus características se regirán a la normativa de Salidas de Emergencia de la presente Ordenanza.

Art. 452. PASILLOS

- a) Los pasillos de circulación general serán de 1.80 a 2.40 m. de ancho, dependiendo del flujo de circulación.
- b) Deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas por lo menos cada 25 m.
- c) El ancho de pasillos delante de ascensores será de 3.40 m.
- d) Cuando la espera de pacientes se encuentre vinculada a pasillos se calculará un área adicional de 1.35 m² de espera por persona mínimo considerando 8 asientos por consultorio.

El piso será uniforme y antideslizante tanto en seco como en mojado.

Art. 453. ESCALERAS Considerando la complejidad de la Unidad de Salud, las circulaciones verticales se clasifican de acuerdo al usuario:

- Escalera principal (paciente y público en general)
- Escalera secundaria (exclusivas para personal médico y paramédico).
- Escalera de emergencia (evacuación para casos de desastre)

Se deberá dotar de escaleras de emergencia a edificaciones hospitalarias con internación de más de un piso, a fin de facilitar la evacuación rápida del paciente en casos de desastre. No se diseñarán escaleras compensadas en sitios de descanso.

Art. 454. ELEVADORES

Los elevadores en atención a la Unidad de Salud, se deben proveer de acuerdo al usuario:

- Público en general

- Personal del establecimiento de salud
- Paciente, personal médico y paramédico (montacamilla, abastecimiento).
- Retorno material usado

Las dimensiones de los elevadores estarán en función del flujo de personas, el espacio necesario para camillas y carros de transporte de alimentos y/o material para abastecimiento. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción.

En edificaciones de salud desarrolladas en altura y que tengan internación desde la edificación de dos plantas arquitectónicas, se deberá contemplar como mínimo un montacamillas, o como alternativa el diseño de una rampa.

En caso de mantenimiento o emergencia los elevadores o montacargas tendrán características que permitan su limpieza para poder ser utilizados indistintamente. Al interior de la cabina existirá un dispositivo de alarma, preferiblemente a través de sonido, comunicado con la estación de enfermería.

Art. 455. SALAS DE PACIENTES La capacidad máxima por sala debe ser de 6 camas para adultos y para niños, un máximo de 8 camas debiendo disponer de baño completo.

El área mínima total de iluminación será del 20% del área del piso del local. El área mínima total de ventilación será el 30% de superficie de la ventana. Esta área se considera incluida en la de iluminación. Esto se aplica a todos los locales del hospital, excluyendo las áreas específicas que por asepsia no permitan el contacto con el exterior o por su funcionalidad específica.

Las salas de aislamiento, tanto para enfermedades infecto-contagiosas como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril.

Tendrán capacidad de 2 camas con baño completo privado y un área mínima de 7 m². para una cama y 10 m². para dos camas.

Las salas de pediatría para lactantes deben tener una tina pediátrica y un área de trabajo que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas para niños y adolescentes.

En todas las habitaciones para pacientes, excepto de niños debe existir un lavabo fuera del baño accesible al personal del hospital.

Art. 456. CENTRO QUIRURGICO Y/O CENTRO OBSTETRICO Son áreas asépticas y deben disponer de un sistema de climatización. Para el ingreso hacia el centro Quirúrgico y/o Obstétrico deberá tomarse en cuenta un espacio de transferencia de paciente (camilla) y personal (vestidor médico, lavamanos, duchas).

Por cada quirófano deben existir 2 lavamanos quirúrgicos, pudiendo compartirse. Se requiere 1 quirófano por cada 50 camas. El área considerada como mínima para un quirófano es de 30 m².

El área considerada como mínima para una sala de partos es de 24 m².

Dependiendo de la clase de servicios que se va a dar, se requerirá de quirófanos de traumatología con un apoyo de yesos, otorrinolaringología y oftalmología.

La altura de piso a cielo raso será de 3.00 m. como mínimo.

Todas las esquinas deben ser redondeadas o a 45 grados, las paredes cubiertas de piso a techo con azulejo u otro material fácilmente lavable.

El cielo raso debe ser liso pintado al óleo o con un acabado de fácil limpieza, sin decoraciones salientes o entrantes.

La unión entre el cielo raso y las paredes deben tener las aristas redondeadas o achaflanadas.

No debe tener ventanas, sino sistema de extracción de aire y climatización.

Debe tener 2 camas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno y vacío por cada cama.

El personal médico y de enfermería deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal, a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia.

Art. 457. ESTERILIZACIÓN

Es un área restringida con extracción de aire por medios mecánicos; se utilizará autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Debe existir mínimo dos áreas perfectamente diferenciadas: la de preparación con fregadero y la de recepción y depósito de material estéril. El recubrimiento de paredes, piso y cielo raso debe ser totalmente liso que permita la fácil limpieza (cerámica o pintura epóxica). Puede disponer de iluminación natural y/o ventilación mecánica.

Art. 458. COCINAS

Las paredes y divisiones interiores de las instalaciones usadas para el servicio de cocina deben ser lisas, de colores claros y lavables de piso a cielo raso recubiertos con cerámica. El diseño de cocinas estará en relación con las especificaciones del equipo a instalarse. Debe contar con un sistema de extracción de olores.

Art. 459. SERVICIOS SANITARIOS

- a) En las salas o habitaciones de pacientes se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado.
- b) En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación con ventilación mecánica.
- c) En las salas de esperas, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas, y un urinario por cada 40 personas. Considerándose servicios higiénicos separados para hombres y mujeres.
- d) Se instalará, además, un baño destinado al uso de personas discapacitadas o con movilidad,
- e) Los vestidores de personal constarán de por lo menos dos ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros. Conviene diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, un lavabo y un urinario por cada 40 casilleros.
- f) En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.
- g) Los servicios de hospitalización dispondrán de lavachatas.
- h) El centro quirúrgico y obstétrico dispondrá de un vertedero clínico.

Art. 460. LAVANDERÍAS

Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación.

Las zonas de recepción y entrega de ropa deben estar separadas, así como las circulaciones de ropa limpia y ropa sucia, al interior del servicio.

Debe contar con subáreas de recepción de ropa usada, lavado, secado, plancha, costura, depósito y entrega de ropa limpia. Las paredes, pisos y cielo raso deben estar recubiertos de material cerámico que permita la fácil limpieza.

El piso será antideslizante tanto en seco como en mojado. Se considera para su diseño un promedio de 0.80 m². por cama.

Art. 461. ESTACIONAMIENTOS

Cumplirán, además, con las disposiciones establecidas Sección referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 462. GENERADOR DE EMERGENCIA

Todas las edificaciones hospitalarias y clínicas tendrán generador de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa. Los generadores contarán con soluciones técnicas para controlar la propagación de vibraciones, la difusión de ruido y las emisiones gaseosas de combustión.

La transferencia del servicio normal a emergencia debe ser en forma automática.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación eléctrica de emergencia independiente se justificarán en la memoria técnica del proyecto eléctrico.

Todas las salidas de tomacorrientes deben ser polarizadas

El sistema eléctrico en las salas de cirugía, partos, cuidados intensivos debe prever tablero aislado a tierra, piso conductivo aterrizado, tomacorrientes de seguridad a 1.5 m. del piso y conductores con aislamiento XHMW o similares.

Las instalaciones serán de tubería metálica rígida roscable a fin de sellar los extremos.

Art. 463. DISPOSICIÓN DE DESECHOS

Todo establecimiento hospitalario contará con un horno crematorio/incinerador de desperdicios contaminados y desechos, el mismo que contará con dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores); además de un compactador de basuras y deberá cumplir con lo establecido en el Reglamento para la gestión de desechos hospitalarios.

Dicho horno crematorio deberá contar con los dispositivos de control de emisiones de combustión, el almacenamiento de desechos deberá contar con medidas de control de lixiviados y emisiones de procesos (vectores).

Art. 464. REVESTIMIENTOS

Se debe utilizar materiales fácilmente lavables, pisos antideslizantes; en cielos rasos se utilizará materiales de fibra mineral y losa enlucida en quirófanos. Los pasillos deberán tener zócalos con una altura de 1.20 m. como mínimo.

Art. 465. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIO

Cumplirán con los siguientes requisitos:

a) Los muros que delimitan el generador de energía y/o cualquier tipo de subestación serán de hormigón armado, con un mínimo de 0.10 m. de espesor, para evitar la propagación del fuego a los otros locales.

b) Las alarmas de incendios deben existir a razón de dos por piso como mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería.

- c) La distancia a recorrer hasta una salida será como máximo de 25 m.
- d) La vitrina de equipo para apagar incendios, por lo general, será de una por cada 30 camas.
- e) En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores y otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia.
- f) Cuando la instalación es de una o dos plantas, se permite escapar por puertas que den a las terrazas o a los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas, los medios de escape deben estar convenientemente localizadas.

El Sistema Central de Oxígeno se instalará en un local de construcción incombustible, adecuadamente ventilado y usado exclusivamente para este propósito o instalado al aire libre. Cuando la capacidad de almacenamiento sea mayor a 2000 pies cúbicos debe ser instalado en un cuarto separado o en uno que tenga una capacidad de resistencia al fuego de por lo menos 1 hora.

El Sistema Central de Oxígeno, con capacidad menor a los 2000 pies cúbicos, puede ORDENANZA 3457 146 ubicarse en un cuarto interior o separado. Estos locales no podrán comunicarse directamente con locales anestésicos o de almacenamiento de agentes inflamables.

No debe estar bajo o expuesto a líneas de fuerza eléctrica, líneas de combustible líquido o de gas. Se localizará en un sitio más alto, en caso de encontrarse cerca, de abastecimientos de líquidos inflamables o combustibles, ya sean al exterior o interior. Para condiciones de seguridad, el Sistema Central de Oxígeno, debe estar a 15 m. como mínimo de centros de reunión, a 15 m. de áreas ocupadas por pacientes no ambulatorios; deberá ubicarse a 3 m. de distancia de los estacionamientos de vehículos. Estar por lo menos a 1.50 m. de paredes divisorias o edificios cercanos, o a 0.30 m. si se encuentra entre paredes protegidas a prueba de fuego.

Las instalaciones de accesorios eléctricos ordinarios, colocados en los cuartos del Sistema Central de oxígeno, deben estar instaladas a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel de piso terminado.

SECCIÓN IV:

EDIFICIOS DE COMERCIOS

Art. 466. ALCANCE

Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 467. CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERÍAS

En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados.

Art. 468. DIMENSIONES DE PUERTAS

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de comercio: Altura mínima: 2.10 m. Anchos mínimos:

- a) Acceso a comercios individuales: 0.90 m.
- b) Comunicación entre ambientes de comercio: 0.90 m.
- c) Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para discapacitados, según norma NTE INEN 2 309:2000.

Art. 469. MEZANINES

Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art. 470. VENTILACIÓN EN EDIFICACIONES COMERCIALES

La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes.

El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local. Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos.

Los locales que por su actividad comercial produzcan emisiones de procesos (gases, vapores, olores ofensivos característicos), emisiones gaseosas de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

Art. 471. VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios comerciales podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m²., con un lado mínimo de 0.40 m.

En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m² y un altura máxima de 12 m.

En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.40 m² libre de instalaciones.

Art. 472. VENTILACIÓN MECÁNICA Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Art. 473. LOCALES DE COMERCIO DE PRODUCTOS ALIMENTICIOS

Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, se sujetarán a los siguientes requisitos:

Serán independientes de todo local destinado a la habitación.

a) Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables.

b) Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de insectos, roedores y otros elementos nocivos.

c) Tendrán provisión de agua potable y al menos un fregadero.

d) Dispondrá de un vestidor y batería sanitaria para hombres y otra para mujeres de uso exclusivo de los empleados, compuesta por un inodoro, un lavabo y una ducha.

Cada local dispondrá de un medio baño para el público.

Art. 474. SERVICIOS SANITARIOS EN COMERCIOS

Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

Medio baño por cada 50 m². de área útil de local comercial y uno adicional por cada 500 m². de local o fracción mayor al 50%.

En centros comerciales para locales menores a 50 m²., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art. 475. CRISTALES Y ESPEJOS

En comercios los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público,

deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes. No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 476. SERVICIO MEDICO DE EMERGENCIA

Todo comercio con área útil de más de 1.000 m². deberá tener un local destinado a servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios con un área mínima de 36 m².

Art. 477. ESTACIONAMIENTOS EN COMERCIOS

El número de puestos de estacionamiento por área útil de comercios se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección de Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 478. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Las edificaciones de comercios cumplirán con todas las normas pertinentes de la sección referida a Protección contra Incendios de la presente Normativa y, con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón San Lorenzo exija en su caso.

SECCIÓN V:

EDIFICIOS DE OFICINAS

Art. 479. ALCANCE

Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

Art. 480. CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERÍAS

En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

Art. 481. DIMENSIONES DE PUERTAS

Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas: Altura mínima: 2.10 m.

Anchos mínimos:

- a) Acceso a oficinas: 0.90 m.

b) Comunicación entre ambientes: 0.90 m.

c) Baños: 0.90 m.

Art. 482. MEZANINES

Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

Art. 483. VENTILACIÓN EN EDIFICIOS DE OFICINAS

La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes.

El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local. Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos.

Art. 484. VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS

Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios de oficinas podrán ventilarse mediante ductos.

- En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m². con un lado mínimo de 0.20 m.
- En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m². y una altura máxima de 12 m.
- En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.40 m². libre de instalaciones.

Art. 485. VENTILACIÓN MECÁNICA

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración. Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m³ por persona.
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.
- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 486. SERVICIOS COLECTIVOS

Se cumplirá con lo estipulado en las NEC, para lo que se relacionará el área útil de construcción de oficinas, a razón de un departamento por cada 50 m2. de oficinas o fracción mayor de 30 m2.

Art. 487. SERVICIOS SANITARIOS EN OFICINAS

Para la dotación de servicios sanitarios en oficinas se considerará la siguiente relación:

- Medio baño por cada 50 m2. de área útil de local comercial u oficina y uno adicional por cada 500 m2. de local o fracción mayor al 50%.
- En centros comerciales, para locales menores a 50 m2., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.
- En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida, según lo especificado en el literal b) del Art. 68 de esta Normativa.

Art. 488. CRISTALES Y ESPEJOS

En oficinas los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes. No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Art. 489. ESTACIONAMIENTOS EN OFICINAS

El número de puestos de estacionamiento por área útil de oficinas se calculará de acuerdo a lo especificado en el Cuadro No. 3 de Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por Usos del Régimen del Suelo. Cumplirán además con las disposiciones establecidas en la Sección referida a Estacionamientos de la presente Normativa.

Art. 490. PROTECCION CONTRA INCENDIOS

Las edificaciones de comercios y oficinas cumplirán con todas las normas pertinentes a la Protección contra Incendios de la presente Normativa; y, con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón, exija en su caso.

Art. 491. CENTROS DE DIVERSIÓN

Los Centros de diversión cumplirán con las siguientes disposiciones:

- a) Dispondrán de ventilación directa al exterior.
- b) Las emisiones de procesos y de combustión no podrán ventilar directamente hacia la vía pública por medio de puertas o ventanas.

c) Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control de la ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten a la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración, y cumplirán con lo establecido en el Reglamento Nacional de Control del Ruido (Registro Oficial 560 del 12-11-1990).

d) Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y dispondrán de un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres y de un inodoro y un lavamanos para mujeres.

e) Cumplirán con las normas referidas a Protección Contra Incendios de la presente Normativa y con las que el Cuerpo de Bomberos del cantón exija en su caso.

SECCIÓN VI:

EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Art. 492. ALCANCE

Se considerarán alojamientos hoteleros a los dedicados de modo profesional y habitual, mediante precio, a proporcionar habitación a las personas con o sin otros servicios complementarios.

Art. 493. CLASIFICACIÓN

Los alojamientos hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

a) Establecimiento hoteleros:

a.1 Hoteles: Hotel - residencia Hotel- apartamento

a.2 Pensiones y hostales: Hostales - Residencias Pensiones

a.3 Hosterías y Moteles: Hosterías Moteles

b) Establecimientos Extra-hoteleros: Apartamentos Turístico Campamentos de turismo o Campings.

Art. 494. DEFINICIONES ESPECÍFICAS

El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas.

a. Establecimientos Hoteleros:

Hotel: Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones. Estos pueden ser calificados como:

5 estrellas: Gran lujo y lujo

4 estrellas: Primera superior y primera turista

3 estrellas: Segunda

2 estrellas: Tercera

1 estrella: Cuarta

Hotel residencia: Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer además servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

Hotel apartamento: Es todo establecimiento que presta al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno. Dispondrán de un mínimo de 30 apartamentos, y podrán contar con todos los servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.

Hostal: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 29, ni menor de 12 habitaciones.

Hostal residencia: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones, y un mínimo de 12.

Pensión: Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 11, ni menor de 6 habitaciones.

Hostería: Es todo establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que este dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante precio se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.

Motel: Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio de San Lorenzo y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones, con baño completo, y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

b. Establecimientos extra-hoteleros:

Apartamentos Turísticos: Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual prestan el servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel.

Art. 495. VESTÍBULOS

Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos, Serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tener un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes. En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

- a) Para establecimientos hoteleros de primera superior, primera turista y segunda categoría: Se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, 1 por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.
- b) El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público, y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

Art. 496. PASILLOS

El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de categoría primera superior y turista será de 1.50 m.; en los de segunda categoría se considerará mínimo 1.20 m.; y, en los de tercera y cuarta, 1.20 m.

En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m. y se regirán a lo que dispone la "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 497. ESCALERAS

La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde. El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel.

- a) En los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m. como mínimo.
- b) Para los de segunda y tercera categoría, se considerará como mínimo 1.20 m.
- c) Para los de cuarta categoría, tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. en todas las plantas. Se considerará además lo dispuesto en "Protección contra Incendios", respectivamente.

Art. 498. ELEVADORES

La instalación de elevadores dependerá de la clasificación del establecimiento.

- a) Se instalarán los servicios de ascensor cuando los hoteles de categoría primera superior y turista cuenten con más de tres pisos altos un ascensor.
- b) En los de segunda, tercera y cuarta categoría, con más de cuatro pisos altos un ascensor. La instalación de elevadores, deberá evitar ruidos o vibraciones producidos tanto por la maquinaria como por el deslizamiento de las cabinas sobre las guías, formando una unidad independiente del resto de la estructura.

Art. 499. DORMITORIOS

El dormitorio mínimo debe contener una cama matrimonial de 1.50 m. de ancho por 2.00 m. de largo, con circulación en sus tres lados de 0.80 m. (un ancho, dos largos) y un espacio para guardarropa mínimo de 1.00 m² con un ancho de 0.60 m.

La altura mínima útil de entrepisos será 3.20 m. Contará además con un baño que incluye un inodoro con una distancia mínima al paramento frontal de 0.60 m. y a los laterales de mínimo 0.20 a cada lado y dispondrá además de ducha de mano (tipo teléfono). Tendrá además un lavamanos y una ducha cuyo lado menor no será inferior a 0.80 m.

En habitaciones dúplex puede existir un solo baño compartido. Todos los baños deberán contar con servicio de agua. El establecimiento de alojamiento debe tener una reserva de agua mínima de 75 litros al día.

En establecimientos de alojamiento de cuarta categoría debe existir por piso, una batería de baños colectivos diferenciados entre hombres y mujeres.

Art. 500. COCINAS

Dispondrán de los elementos principales que habrá de estar en proporción a la capacidad del establecimiento:

- a) Para establecimientos hoteleros de segunda categoría dispondrán de office, almacén, bodegas, despensas, cámara frigorífica, con áreas totales equivalentes por lo menos al 60% de comedores. Para los de tercera y cuarta categoría, dispondrán de despensa, cámara frigorífica y fregadero cuya superficie total no podrá ser inferior al equivalente del 60% de la del comedor.

Art. 501. COMEDORES

Los comedores tendrán ventilación al exterior o, en su defecto, contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán, en todo caso, de los servicios auxiliares adecuados. Los requerimientos de área para comedores dependerán de la categoría del establecimiento:

- a) Para los de categoría primera superior y turista, 2.00 m². por cada habitación.
- b) Para los de segunda categoría, 1.80 m². por habitación.
- c) Para los de tercera categoría, 1.60 m². por habitación.
- d) Y para los de cuarta categoría, 1.10 m². por habitación.

Art. 502. BARES

Los bares instalados en establecimientos hoteleros, cualquiera que sea la categoría de éstos, deberán: Estar aislados o insonorizados cuando en los mismos se ofrezca a la clientela música de baile o concierto. En los establecimientos de categoría primera superior y turista, en los que el bar debe ser independiente, éste podrá instalarse en una de las áreas sociales, pero en tal caso, la parte reservada para el mismo, estará claramente diferenciada del resto, y su superficie no será computada en la mínima exigida a aquellos salones.

Art. 503. LOCALES COMERCIALES

Podrán instalarse tiendas o locales comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que no se obstruya el paso en los mismos, cuando se cumpla con las dimensiones mínimas de circulaciones, que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Art. 504. SALONES DE USOS MÚLTIPLES

Los salones para grandes banquetes, actos sociales o convenciones estarán precedidos de un vestíbulo o lobby de recepción con guardarropas, baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres y al menos dos cabinas telefónicas, cerradas e insonorizadas. La superficie de estos salones guardará relación con su capacidad, a razón de 1.20 m² por persona y no se computará en la exigida como mínima para las áreas sociales de uso general.

Art. 505. SERVICIOS SANITARIOS

En los establecimientos clasificados en las categorías de primera superior y turista y segunda, los baños generales tanto de hombres como de mujeres, tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso de los mismos. Deberán instalarse baterías sanitarias independientes para hombres y mujeres en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión. Se instalará además un baño para uso de personas con discapacidad y movilidad reducida.

Las paredes, pisos y techos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

Art. 506. ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Las condiciones mínimas de iluminación y ventilación para dormitorios, baños, cocinas, etc. se regirán a lo dispuesto en la sección referida a iluminación y ventilación.

Art. 507. DOTACIÓN DE AGUA

Se dispondrá de una reserva de agua que permita un suministro de mínimo 75 litros por persona al día en los establecimientos de primera superior y turista y segunda categoría respectivamente, y de 50 litros, en los demás.

Art. 508. GENERADOR DE EMERGENCIA En los establecimientos de primera superior y turista y segunda categoría existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales. Dichas áreas de máquinas y generador eléctrico deberán estar insonorizadas y cumplirán con las disposiciones y las normas nacionales.

Art. 509. ESTACIONAMIENTOS

El número de puestos de estacionamiento por tipo de alojamiento situados dentro de núcleos urbanos; así como también fuera de ellos se calculará de acuerdo a la sección de Estacionamientos de la presente Normativa. El estacionamiento podrá ser común para varios establecimientos, siempre que respete la capacidad establecida.

El estacionamiento cuando está fuera de las instalaciones, deberá estar situado lo más cercano posible de la entrada principal.

Art. 510. TRATAMIENTO Y ELIMINACIÓN DE BASURAS La recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de tal forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores. En ningún caso será menor a 2.00 m². con un lado mínimo de 1.00 m. El volumen de los contenedores, que determinará el tamaño del sitio, se calculará a razón de 0.02 m³ por habitación.

Cuando no se realice este servicio con carácter público, se contará con medios adecuados de almacenamiento, transporte y disposición final, mediante procedimientos eficaces, garantizando en todo caso que no se contamine ni afecte al medio ambiente.

Art. 511. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTOS

Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular según las disposiciones y normativa del Ministerio de Turismo y de la Dirección de Gestión Ambiental, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en esta Sección.

SECCIÓN VII:

PISCINAS

Art. 512. ALCANCE

La construcción y modificación de piscinas públicas, semipúblicas y privadas se regirán por las normas de esta Sección, y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el "Reglamento de Piscinas" del Ministerio de Salud Pública.

Art. 513. DEFINICIÓN

Por piscina se entiende una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas y éstas pueden ser: Piscinas públicas

Piscinas semipúblicas

Piscinas privadas

Piscinas intermitentes

Piscinas continuas

Piscinas de recirculación

Art. 514. EQUIPAMIENTO BÁSICO

Los locales en donde funcionan piscinas públicas, semipúblicas y privadas estarán dotados de:

- a) Vestuarios con guardarropas
- b) Duchas
- c) Servicios higiénicos
- d) Lavapiés
- e) Implementos para control de calidad del agua
- f) Equipo de prestación de primeros auxilios
- g) Avisos de información al usuario sobre: horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua.

Art. 515. VESTUARIOS

Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados, con materiales antideslizantes en seco y en mojado, y con suficiente declive hacia los desagües. Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable, y los tabiques de separación terminarán a 0.20 m. antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de cancelas individuales o colectivos, cuyo número corresponderá exactamente al número de bañistas que permita la piscina en su carga máxima.

Art. 516. SERVICIOS SANITARIOS Los servicios sanitarios estarán localizados cerca a los vestuarios, y los bañistas tendrán que pasar obligatoriamente por las duchas y Lavapiés antes de reingresar a la piscina. Existirán servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y, en ambos casos, separados para hombres y mujeres.

Se instalarán además servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a lo establecido en la normativa.

Art. 517. LAVAPIES

Los Lavapiés deben ser localizados a la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas de 3.00 x 1.00 x 0.30 m. El nivel del agua será mantenido a 0.20 m. Los Lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro.

Art. 518. CIRCULACIÓN PERIMETRAL

Rodeando a la piscina o al Lavapiés, se construirá un pasillo de 1.20 m. de ancho con un declive de 2% en el sentido contrario al de la piscina, con superficie áspera o antideslizante.

Art. 519. CAPACIDAD La capacidad máxima de una piscina será calculada teniendo en cuenta la cantidad de personas que simultáneamente hacen uso de la misma. La capacidad máxima de las piscinas que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente, y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de ese tipo de desinfección.

Art. 520. CARGA MÁXIMA

La carga máxima de una piscina no podrá ser mayor a una persona por cada 2.50 m² de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3.00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Art. 521. PISCINAS INFANTILES Toda piscina pública, semipública y privada tendrá condiciones de construcción, funcionamiento e higiénicas, de acuerdo con la norma dedicada al uso exclusivo de menores de 10 años. Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0.70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Art. 522. PISCINAS INTERMITENTES

Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justificara plenamente.

Art. 523. PISCINAS AL AIRE LIBRE En las piscinas al aire libre deberá evitarse el desarrollo de algas, mediante el tratamiento con sulfato de cobre en una proporción de 0,12 y 0.24 ppm.

Art. 524. MATERIALES Y ACABADOS

Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente. Las paredes serán verticales y estarán revestidas al igual que el fondo con materiales impermeabilizantes y resistentes a la acción química de las sustancias que pueda contener el agua o las que se utilizan para la limpieza.

El revestimiento o enlucido de las piscinas deberá presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, el mismo que no podrá presentar grietas ni hendiduras. Las uniones entre los paramentos y entre éstos y el fondo serán redondeadas con un radio mínimo de 0.10 m.

Art. 525. PROFUNDIDAD La profundidad de una piscina podrá variar entre 0.90 m. y 1.50 m. en la parte más baja, y de 1.80 m. a 3.60 m. en la profunda. Entre el 80% y 90% del área total de una piscina deberá tener una profundidad menor a 1.50 m. La parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3.00 m. a 3.50 m. más atrás del trampolín.

Art. 526. PENDIENTES DEL FONDO

Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives de 5 y 6 %.

Art. 527. ASIDEROS

Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para ello, las canaleras de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Art. 528. ESCALERAS

En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas. Se recomienda la construcción de peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso, la distancia entre dos escaleras contiguas será mayor de 23.00 m.

Art. 529. TRAMPOLINES Las piscinas provistas de trampolines y/o plataformas, tendrán las siguientes profundidades mínimas a nivel del sector destinado al lanzamiento:

Elevación (metros)	Profundidad (metros)
0.30	1.80
0.90	2.40
1.50	2.70
2.10	3.30
3.00	3.60

Las alturas y profundidades mencionadas se medirán desde la superficie del agua. Los trampolines y plataformas estarán ubicados a una distancia mínima de 2.50 m. de las paredes laterales de la pileta. El extremo de los trampolines o plataformas deberá sobresalir 1.50 m. como mínimo del borde de la piscina, y por lo menos 0.75 m. de la plataforma o trampolín inmediato inferior. Por encima de los trampolines o plataformas deberá existir un espacio libre no inferior a 4.00 m. Las plataformas deberán estar protegidas por una baranda en sus partes laterales y posteriores. No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los tres metros en las piscinas públicas, salvo que estén diseñadas para competencias.

Art. 530. ENTRADAS DE AGUA

Las piscinas deberán tener cuatro entradas de agua localizadas en la parte menos profunda de la piscina, y su dimensión no podrá ser inferior a 75 mm. de diámetro.

Art. 531. EVACUACIÓN DE AGUA

La canalización para el escurrimiento del agua estará dimensionada de modo que permita su vaciamiento en cuatro horas. Estas salidas estarán localizadas en la parte más profunda de la piscina. En todo caso, su diámetro no podrá ser inferior a 100 mm.

Art. 532. ILUMINACIÓN ARTIFICIAL

La iluminación artificial de las piscinas deberá observar las siguientes condiciones:

- a) Uniforme, con una equivalencia de 120 a 200 Lux.
- b) Difusa, para eliminar los puntos intensos de luz.
- c) Cuando se trata de iluminación subacuática, se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada metro cuadrado de piscina.

Art. 533. FACILIDADES PARA DISCAPACITADOS

Se deberá permitir la libre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad o movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas. Se considerarán además los siguientes aspectos:

- Vestuarios y aseos adecuados con las siguientes dimensiones mínimas: 2.00 m. x 2.00 m.
- Acceso a la piscina a través de escalones, tobogán o plano inclinado

Art. 534. EQUIPO DE LIMPIEZA

Las piscinas dispondrán de un número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Art. 535. PURIFICACIÓN DEL AGUA Puede ser realizada mediante filtración lenta o rápida, para piscinas pequeñas o grandes, y deberán estar equipadas con indicadores de carga y reguladores de vaciado. Cuando los análisis lo determinen, la filtración debe estar precedida de un proceso de coagulación.

Art. 536. RECIRCULACIÓN DEL VOLUMEN DE AGUA

Las piscinas deberán contar con maquinaria y equipos que permitan una recirculación del volumen de agua de la siguiente manera:

Superior a 50m² el periodo de renovación será cada 8 horas, y n° de recirculación será de 3

Inferior a 50m² el periodo de renovación será cada 6 horas, y n° de recirculación será de 4

Art. 537. EQUIPO DE EMERGENCIA

Toda piscina deberá contar con el siguiente equipo de emergencia:

- a) Cuerdas y boyas.
- b) Botiquín y equipo de primeros auxilios.
- c) Varas de madera de una longitud igual a la mitad del ancho de la piscina.

SECCIÓN VIII:

IMPLANTACIÓN INDUSTRIAL

Art. 538. ALCANCE

Todas las edificaciones en que se llevan a cabo operaciones de producción industrial tipo I, II, III, IV, así como las que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos que signifiquen algún tipo de riesgo, cumplirán con las disposiciones de la presente Sección.

Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial. Las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las Ordenanzas

Art. 539. LOCALIZACIÓN

Las edificaciones que trata el Art. anterior, se localizarán de acuerdo a lo que dispone la Ordenanza de Zonificación y el Código Municipal y cumplirán con todas las normas pertinentes de Ordenanzas especiales vigentes, disposiciones legales ambientales y nacionales.

Art. 540. CONJUNTOS O PARQUES INDUSTRIALES

Los conjuntos o urbanizaciones industriales se someterán a normas mínimas de equipamiento y servicios determinados por la Dirección de Gestión de Planificación Territoriales e Institucional del cantón San Lorenzo, previo informe favorable por parte de la Dirección de Gestión Ambiental.

Art. 541. ILUMINACIÓN

Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos. El nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de faena o actividad a desarrollar, y puede variar entre 300 y 5000 luxes.

Art. 542. VENTILACIÓN

La ventilación de locales habitables en edificios de carácter industrial podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

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

Los locales industriales deberán instalar sistemas de extracción, captación, filtración, depuración y otras medidas de control, de las emisiones gaseosas de combustión y de procesos, previamente a su salida al ambiente externo.

Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10 m³ por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos. Las ventanas deberán permitir una renovación mínima de aire de 8 m³ por hora, salvo que se establezcan sistemas de extracción y renovación forzada del aire, a menos de que existan justificativos técnicamente verificables.

Los locales industriales deberán instalar sistemas para interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior.

Art. 543. VENTILACIÓN MECÁNICA

Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- Lugares cerrados y ocupados por más de 25 personas, y donde el espacio por ocupante sea igual o inferior a 3.00 m³. por persona.
- Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en suspensión.
- Locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente.

- Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

Art. 544. TEMPERATURA

En los locales cerrados de trabajo se deberá mantener una temperatura que no exceda de los 28° C, a menos de que exista un justificativo técnicamente verificable.

Art. 545. PREVENCIÓN Y CONTROL DE LA CONTAMINACIÓN POR RUIDOS

Los ruidos y vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales se evitarán o reducirán: en primer lugar, en su generación; en segundo término, en su emisión, y, finalmente; en su propagación en los locales de trabajo, de acuerdo al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental originado por la emisión de ruidos, emitido por el Ministerio de Salud Pública, mediante Acuerdo Ministerial 7789 (RO. 560 12/11/1990).

Los procesos industriales y máquinas que produzcan ruido sobre los 85 dB en el ambiente de los talleres, deberán ser aislados adecuadamente y se protegerán paredes y suelos con materiales no conductores de sonido. Las máquinas se instalarán sobre plataformas aisladas y mecanismos de disminución de la vibración, reduciendo la exposición al menor número de trabajadores y durante un tiempo no mayor a 8 horas, sin equipo de protección auditiva. Deberán observar las normas del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores y Mejoramiento del Medio Ambiente de Trabajo.

Art. 546. REQUISITOS COMPLEMENTARIOS Y PROHIBICIONES

- a) Las industrias, equipamientos anexos, y aprovechamiento de recursos naturales, presentarán conjuntamente con el proyecto arquitectónico, el informe ambiental emitido por la Dirección de Gestión Ambiental, respecto de las soluciones técnicas propuestas y previstas por el proyecto, a través de un Estudio de Impacto y Plan de Manejo Ambiental, para prevenir y controlar todo tipo de contaminación (descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, vibración, etcétera) y riesgos ambientales. Los casos de modificaciones o remodelaciones de establecimientos existentes, los proponentes deberán presentar una Auditoría Ambiental (o el Diagnóstico Ambiental de la situación actual) conjuntamente con la propuesta del Plan de Manejo Ambiental.
- b) Todos los pavimentos de los pisos de los locales de uso industrial, deberán ser impermeables y fácilmente lavables.
- c) Las fábricas de productos alimenticios, elevarán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido, sin grietas y de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros.

- d) Las industrias de materiales de construcción, plantas de hormigón, plantas de asfalto (en frío y en caliente), y otros establecimientos que trabajen con áridos tales como materiales pétreos, cemento, entre otros, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, etc.) mediante humectación controlada, cobertura con lonas o con plástico, etc., para lo cual tomarán ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetas y otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas.
- e) Las plantaciones (cultivos intensivos bajo invernadero y a cielo abierto), y otros establecimientos productivos que trabajen con materiales y sustancias de aplicación por fumigación, aspersión, deberán implementar soluciones técnicas para prevenir y controlar la contaminación por emisiones de procesos (difusión de material particulado, polvo, agroquímicos, olores ofensivos), por descargas líquidas no domésticas (infiltración, evacuación a cursos hídricos), por residuos sólidos (envases de agro químicos, materia vegetal de corte y post cosecha), y riesgos inherentes a sus actividades, debiendo adicionalmente instalar barreras naturales de altura y sección horizontal significativas para captación y retención de sus impactos ambientales adversos.
- f) Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y opcionalmente a tratar con vegetación su entorno, sobre todo, cuando se encuentran aledañas a otras actividades urbanas logrando un espacio de transición y amortiguamiento de los impactos ambientales negativos.

Art. 547. PREVENCIÓN CONTRA INCENDIOS Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos de San Lorenzo, para la prevención y control de incendios, explosiones, fugas, derrames, intoxicaciones y otros riesgos inherentes; las normas de seguridad e higiene industrial de conformidad a la Ley y los reglamentos vigentes. Además, observarán:

- a) Las construcciones para esta clase de edificios serán de un solo piso, de materiales incombustibles y dotados de muros corta-fuego para impedir la propagación de incendios de un local a otro.
- b) En los establecimientos que generen emisiones de combustión, procesos de gases, vapores, partículas sólidas suspendidas u otras sustancias que sean inflamables, explosivas o nocivas al ambiente y a la salud humana, se instalarán sistemas de captación, extracción forzada y depuración de los mismos.
- c) Las materias primas o productos que presenten riesgo de incendio deberán mantenerse en depósitos incombustibles, aislados y en lo posible fuera del lugar de trabajo.

- d) Los depósitos de productos químicos, líquidos, hidrocarburos y otras sustancias de riesgo deberán contar con muros contenedores herméticos, con tanques o fosas retenedoras, con capacidad mayor al 110% del depósito primario, para contención y control de derrames. Deberán instalarse a nivel del suelo o en fosas subterráneas, en lugares a prueba de fuego y no podrán situarse debajo de locales de trabajo o habitables.
- e) El almacenamiento de combustibles se hará en locales de construcción resistente al fuego, dotados de extintores adecuados y de muros corta fuego, o en tanques-depósitos subterráneos, y situados a distancia mínima de 6.00 m. de los edificios; su distribución a los distintos lugares de trabajo se hará por medio de tuberías. En general, el sistema de almacenamiento y distribución de combustibles deberá diseñarse y construirse de acuerdo a la norma INEN 1536, y a las normas pertinentes del Cuerpo de Bomberos.
- f) Las sustancias químicas que puedan reaccionar juntas, expeler emanaciones peligrosas, y causar incendios o explosiones serán almacenadas separadamente unas de otras.
- g) No se manipularán ni almacenarán líquidos inflamables en locales situados sobre o al lado de sótanos o pozos, a menos que tales áreas estén provistas de ventilación adecuada.
- h) Todo establecimiento industrial deberá contar con sistema de prevención y control de incendios del tipo adecuado al riesgo existente.
- i) El área de construcción en el caso de industrias cuya clasificación corresponda a alto impacto (II3) no podrá exceder de 3.000 m² en cada nave.
- j) Se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones respecto a las salidas de escape o de emergencia: Ninguna parte o zona del establecimiento deberá estar alejada de una salida al exterior y dicha distancia deberá estar en función del grado de riesgo existente. Cada piso deberá disponer de por lo menos dos salidas con un ancho mínimo de 1.20 m.

Las escaleras de madera, de caracol, los ascensores y escaleras de mano no deberán considerarse como salidas de emergencia. Las salidas deberán estar señaladas e iluminadas. El acceso a las salidas de emergencia siempre deberá mantenerse sin obstrucciones. Las escaleras exteriores y de escape, para el caso de incendios, no deberán dar a patios internos o pasajes sin salida. Ningún puesto de trabajo fijo distará más de 24.00 m. de una puerta o ventana que puedan ser utilizadas en caso de emergencia.

Art. 548. SERVICIOS SANITARIOS

Los establecimientos industriales deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos, con un mínimo de un inodoro y un lavabo para cada sexo.

Art. 549. ESTACIONAMIENTOS

El número de puestos de estacionamiento, para edificios industriales, se calculará de acuerdo a lo especificado en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos del Régimen del Suelo. Cumplirán además, con lo que se refiere a Estacionamientos de la presente Normativa.

Se deberá prever las facilidades para la carga y descarga, en razón de la forma y superficie del terreno, y de los vehículos que deberán maniobrar en el mismo sin afectar el normal funcionamiento de la vía pública: El área de maniobras para el patio de carga y descarga deberá cumplir con un radio de giro mínimo de 12.20 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 12.20 y de 13.72 m., cuando la distancia entre ejes más alejados sea de 15.25 m.

Art. 550. PRIMEROS AUXILIOS Los edificios industriales donde trabajen más de 25 obreros deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada, con un área mínima de 36 m².

SECCIÓN IX:

NORMAS MÍNIMAS DE CONSTRUCCIÓN PARA MECÁNICAS, LUBRICADORAS, LAVADORAS, LUGARES DE CAMBIO DE ACEITES, VULCANIZADORAS Y SIMILARES

Art. 551. NORMAS ESPECÍFICAS

Los establecimientos destinados a mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares cumplirán con las siguientes normas mínimas:

- a) En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras y similares.
- b) Materiales: Serán enteramente contruidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran.
- c) Pisos: En el área de trabajo el piso será de hormigón o similar, puede ser recubierto de material cerámico de alto tráfico antideslizante.
- d) Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.

e) Rejillas: El piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que será sedimentada y conducida a cajas separadoras de grasas antes de ser descargada a los colectores de alcantarillado.

f) Revestimientos: Todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidas con materiales impermeables hasta una altura mínima de 1.80 m.

g) Cerramientos: Los cerramientos serán de mampostería sólida con una altura no menor de 2.50 m. ni mayor de 3.50 m.

h) Altura mínima: La altura mínima libre entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será inferior a 2.80 m.

i) Capacidad de atención: Los índices mínimos de cálculo serán los siguientes:

Lavadoras: Mayor a 30 m² de área de trabajo

Lubricadoras: Mayor a 30 m² de área de trabajo

Mecánica automotriz liviana: 20 m² por vehículo.

Mecánica automotriz semipesado: 30 m² por vehículo.

Mecánica automotriz pesada: 40 m² por vehículo.

Taller automotriz: 50 m² de área de trabajo

Mecánica general 50 m² de área de trabajo

Electricidad automotriz 50 m² de área de trabajo

Vidriería automotriz 50 m² de área de trabajo

Mecánica de motos 50 m² de área de trabajo

Pintura automotriz 50 m² de área de trabajo

Chapistería 50 m² de área de trabajo

Mecánica eléctrica 15 m² de área de trabajo

Fibra de vidrio 15 m² de área de trabajo

Refrigeración 15 m² de área de trabajo

Mecánica de bicicletas 15 m² de área de trabajo

Mecánica de precisión 15 m² de área de trabajo

j) Las Áreas mínimas para locales destinados a cambios de aceite y vulcanizadoras serán:

Cambios de aceite: De 20 a 50 m2 de área útil de local

Vulcanizadora artesanal: De 20 a 50 m2 de área útil de local

Vulcanizadora industrial: Mayor a 50 m2 de área útil de local

k) Contarán con los siguientes espacios mínimos: oficina, bodega, medio baño y lavamanos independiente en un área máxima de 20 m2.

l) Las lubricadoras, lavadoras y los sitios destinados a cambios de aceite además cumplirán en lo pertinente, lo especificado en los Arts. 371 y 372 de la presente Normativa.

m) Las mecánicas cumplirán con los literales a), b), c), d), e), g), h), i) y k). Y LAS NORMAS DE ESTACIONES DE SERVICIOS, GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES DENTRO DE ESTA ORDENANZA.

Art. 552. OBJETO

La presente normativa tiene por objeto regular en el cantón San Lorenzo, los procesos de planificación, construcción, remodelación y funcionamiento de establecimientos, destinados a la comercialización de derivados de petróleo.

Art. 553. ALCANCE

Los establecimientos autorizados a operar en el país, en el campo de la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, serán construidos y adecuados de conformidad con la correspondiente Legislación de Hidrocarburos, el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador (Decreto 1215 – RO 265 – 13/2/2000) y la presente Normativa Municipal.

Art. 554. PROCEDIMIENTO

Se desarrollará el siguiente procedimiento:

- a) Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de uso de suelo.
- b) Aprobación de planos.
- c) Permiso de construcción;
- d) Permiso de habitabilidad;

e) Informe Ambiental de conformidad con la Ordenanza de Evaluación de Impacto Ambiental.

Art. 555. CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS

Para la aplicación de esta normativa, los establecimientos a que se refiere el Art. anterior se clasifican en las siguientes categorías:

Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.

Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos y/o cualquier otra actividad comercial o de servicio que se presten a los automovilistas, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

Depósitos y surtidores privados: Surtidores de combustibles o estaciones de servicio aislados y para uso privado o institucional que funcionarán en locales internos con prohibición expresa de extender dichos servicios al público.

Art. 556. DE LAS CONDICIONES DEL TERRENO

Los terrenos situados en zonas urbanas y suburbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio deben cumplir con las siguientes condiciones:

Terrenos ubicados en áreas urbanas:

- a) Gasolineras: Frente mínimo del terreno: 30 m. Área mínima del terreno: 750 m².
- b) Estaciones de servicio: Frente mínimo del terreno: 30 m. Área mínima del terreno: 1000 m².

Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías arteriales principales requerirán carriles de desaceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas.

Áreas mínimas para terrenos ubicados en zonas suburbanas:

- a) Gasolineras:
 - Frente mínimo: 50.00 m
 - Fondo mínimo: 30.00 m
 - Línea de Fábrica o construcción: conforme derecho de vía según régimen de suelo.
- b) Estaciones de servicio
 - Frente mínimo: 50.00 m

Fondo mínimo: 40.00 m

Línea de fábrica o construcción: conforme derecho de vía según régimen de suelo.

Art. 557. DISTANCIAS MINIMAS DE LOCALIZACIÓN PARA GASOLINERAS O ESTACIONES DE SERVICIO

- a) En el cantón San Lorenzo el radio a partir del cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá desde el centro geométrico de los lotes respectivos.
- b) En el cantón San Lorenzo deberá existir una distancia mínima de 200 m. entre gasolineras.
- c) A 200 m. de edificios en construcción o proyecto aprobado por el Municipio de San Lorenzo, destinados para establecimientos educativos, hospitalarios, coliseos, estadios, mercados, orfanatos, asilos de ancianos, residencias de discapacitados y centros de protección de menores.
- d) A 100 m. de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión.
- e) A 500 m. de oleoductos, poliductos, gasoductos, y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o derivados.
- f) A 150 m. a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras.
- g) En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas deberá cumplirse una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).
- h) A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.
- i) A 1.000 m. a la redonda de plantas envasadoras y a 500 m. de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio del cantón San Lorenzo.
- j) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras dentro del perímetro de la zona histórica con excepción del Terminal de Transporte Terrestre.
- k) Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m. de ancho. Para establecimientos nuevos relacionados con los literales c) e i) se aplicarán las normas de distancia en forma recíproca. Las distancias a que hacen relación los incisos del presente Art. se demostrarán en un plano de ubicación a escala 1:1000.

Art. 558. CONDICIONANTES Y CARACTERÍSTICAS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE GASOLINERAS O ESTACIONES DE SERVICIO

En relación a la circulación y los accesos se observarán las siguientes disposiciones:

a) La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15.00 m. en vías arteriales y colectoras.

b) En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas serán de 5.00 m. como mínimo y 8.00 m. como máximo.

En las vías arteriales principales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de doce (12) metros y máximo de quince (15) metros, en observación a la seguridad por desaceleración y aceleración de los mismos. Estas distancias se medirán desde el borde exterior de las aceras.

c) El ángulo que forma el eje de la vía con los ejes de accesos y salidas no será mayor a (45°) cuarenta y cinco grados, ni menor a (30°) treinta grados. Este ángulo se medirá desde el alineamiento del borde interior de la acera.

d) Toda estación de servicio o gasolinera, no podrá tener sobre la misma calle más de una entrada y una salida. En todo el frente de estos establecimientos deberán construirse y mantenerse aceras de acuerdo al ancho y nivel fijado por las autoridades pertinentes a excepción del espacio destinado a ingreso y salida de vehículos, en cuya zona la acera tendrá la mitad de la altura prevista, con una pendiente máxima de (10%) diez por ciento en los tramos de unión de ambas aceras.

e) El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio o gasolineras será de 12 m. para vehículos de carga o autobuses, y de 6 m. para los demás vehículos. Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12 m. no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

f) Las distancias de visibilidad significan que los vehículos que circulan por la carretera pueden ver a dichas distancias un obstáculo de 1.20 m. de altura mínima, ubicado fuera de la vía a 3.00 m. del borde de la superficie de rodadura.

g) En los casos en los que una gasolinera o estación de servicios se vaya a construir sobre rellenos, éstos deberán ser compactados y controlados conforme lo exige la técnica en esta materia, para lo cual se requerirá de un estudio de suelos que se presentará para el permiso de construcción.

h) La capa de rodadura podrá ser de concreto reforzado o pavimento asfáltico. El adoquín de piedra o de hormigón será permitido, excepto en la zona de expendio alrededor de las islas de surtidores. Deberá tener una pendiente positiva mínima de 1% desde la línea de fábrica, para evitar posibles inundaciones.

- i) En las gasolineras y estaciones de servicio se colocarán avisos de advertencia y señalizaciones en lugares visibles, tantos como fueren necesarios.
- j) El estacionamiento nocturno de vehículos en gasolineras y estaciones de servicio, sólo podrán operar en áreas específicas y aprobadas en el proyecto, que no impidan el despacho normal de los combustibles y de atención a los usuarios.

Art. 559. ISLAS DE SURTIDORES

En relación con las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

- a) Los surtidores deberán instalarse sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 m. y han de estar protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras.
- b) Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. contados a partir de la línea de fábrica, y a 10.00 m. de los linderos del terreno.
- c) Deberán situarse a una distancia mínima de 6.00 m. de la zona de administración, y a 3.00 m. del área para tanques.
- d) Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas será de 6.00 m. y de 8.00 m. para islas de diferente alineación o paralelas.
- e) Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, deberán ubicar los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en los Art. s anteriores, debiendo prevalecer las normas de diseño de gasolineras. De preferencia estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.
- f) Cada isla deberá tener una cubierta cuya altura no será menor a 4.20 m., medidos desde la superficie de rodamiento, la misma que tendrá la extensión necesaria que permita cubrir a los surtidores y los vehículos que se estacionen para proveerse de combustible. La isla con su cubierta será considerada como área construida y será parte del coeficiente de ocupación de suelo (COS).

Art. 560. CARACTERISTICAS DE LOS TANQUES DE ALMACENAMIENTO

Sin perjuicio de lo señalado en el Reglamento Ambiental de Operaciones Hidrocarburíferas en el Ecuador, el diseño y construcción de los tanques de almacenamiento se sujetarán a las siguientes normas:

- a) Los tanques serán subterráneos podrán ser de fibra de vidrio o planchas metálicas y debidamente protegidos contra la corrosión. Su diseño tomará en consideración los esfuerzos a que están sometidos, tanto por la presión del suelo como de las sobrecargas que deben soportar. Las planchas de los tanques deberán tener un

espesor mínimo de 4.00 mm. para tanques de hasta cinco mil galones; y de 6 mm. para tanques de entre cinco y diez mil galones. Serán enterrados a una profundidad mínima de 1 m. Las excavaciones serán rellenas con material inerte como arena. El diámetro mínimo para entrada de revisión interior será de sesenta centímetros.

- b) No se permitirá la instalación de tanques bajo calzadas, ni en los subsuelos de edificios.
- c) El borde superior de los tanques quedará a no menos de 0.30 m. del nivel de piso terminado y a no menos de 0.90 m. cuando exista posibilidad de tránsito vehicular. En casos especiales cuando se demuestre que el diseño de los tanques puede soportar cargas producidas por el tránsito, se podrá autorizar su instalación, sin necesidad de ajustarse a las normas antes descritas.
- d) Si el caso lo requiere de acuerdo a lo que determine el estudio de suelos los tanques serán ubicados dentro de una caja formada por muros de contención de mampostería impermeabilizada que evite la penetración de aguas y evite el volcamiento de tierras.
- e) Las cavidades que separan los tanques de las paredes de la bóveda serán llenadas con arena lavada o tierra seca compactada hasta una altura de 0.50 m. del suelo.
- f) La distancia de los tanques a los linderos o propiedades vecinas debe ser de 6.00 m. como mínimo y podrá ocupar los retiros reglamentarios. También debe retirarse 5.00 m. de toda clase de edificación o construcción propia del establecimiento.
- g) Todo tanque debe poseer su respectivo ducto de venteo (desfogadero de vapores) con la boca de desfogue a una altura de 4.00 m. sobre el nivel de piso terminado, y situado en una zona totalmente libre de materiales que puedan originar chispas (instalaciones eléctricas, equipos de soldadura, etc.). El remate terminará en forma de T, o codo a 90°, y en los orificios irán telas metálicas de cobre o aluminio de 80 a 100 mallas por centímetro cuadrado. El extremo donde se une el tanque no irá a más de 25 mm. introducidos en el mismo.
- h) La descarga de los ductos de venteo no estará dentro de ninguna edificación, ni a una distancia menor de 5 m. a cualquier edificio.

Art. 561. INSTALACION DE BOCAS PARA LLENADOS

Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

- a) Las plataformas de descarga de autotanques deberán estar ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea como mínimo cinco metros. La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones propias del establecimiento será como mínimo de cinco metros.

b) Serán tuberías de acero galvanizado de 10 centímetros de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto.

c) Las bocas de llenado deberán estar identificadas de acuerdo al tipo de combustible para lo cual se pintará con los siguientes colores:

Azul-Verde: Gasolina Ecopaís-Extra

Blanco: Gasolina Super

Amarillo: Diesel 1 y 2

d) Deberán instalarse de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de cualquier derrame.

Art. 562. REDES DE DRENAJE

Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar una adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos y cumplirán con las siguientes disposiciones:

a) El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 100 mm., y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 600 mm., medidos desde la generatriz superior de la tubería.

b) La entrada de líquidos a la red de drenaje se efectuará a través de sumideros con sifón para evitar la salida de olores y gases.

c) La red de aguas servidas se conectará a la red pública municipal; o en su defecto, se asegurará, mediante tratamiento, un vertido no contaminante.

d) Las redes de drenaje permitirán separar, por una parte, las aguas contaminadas por hidrocarburos o susceptibles de serlo, que se depurarán mediante separador de grasas, y por otra parte, las aguas no contaminadas por estos elementos.

e) Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos se construirán de tal forma que impida la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

Art. 563. INSTALACIONES MECÁNICAS

El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las mejores prácticas de ingeniería, o en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código, y normas establecidas por: American Petroleum Institute API. USA. - ANSI B31.4 "Liquid Petroleum Transportation Pipeline System" - Código ASME. Sin embargo, como requisito mínimo se deberá cumplir la siguiente regulación: Todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible deberán ser de PRF (Poliéster reforzado con fibra de vidrio).

Art. 564. INSTALACIONES ELÉCTRICAS

Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, deberán sujetarse a las siguientes normas:

- a) La acometida eléctrica será de forma subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En él se colocará un ducto metálico rígido con un diámetro de 10 centímetros y tendrá una altura no menor a seis cuarenta metros desde el piso, debiendo tener en su parte superior un reversible metálico; y en su parte inferior un codo de radio largo del mismo material y diámetro, que el ducto en mención.
- b) El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento.
- c) Toda la tubería será rígido-metálica en acero galvanizado pesado, con cajas de pasa a prueba de: Tiempo, gases, vapor y polvo (T.G.V.P) y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores, como en los surtidores como de las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada. Queda prohibido cualquier tipo de instalación temporal o improvisada.
- d) Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 V en los circuitos que llegan en el área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros.
- e) Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de brakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines se ubicarán a una distancia mínima de 5 m. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores. El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edificio, protegido por un panel de hierro.
- f) Cada motor trasiego y surtidor tendrá circuito independiente con tubería rígida de acero galvanizado.
- g) Los equipos eléctricos deben operar a una temperatura inferior al punto de inflamación de vapores que pudiera existir en la atmósfera.
- h) Las lámparas utilizadas para iluminación de las islas de surtidores y los anuncios publicitarios iluminados estarán a un mínimo de 3 m. de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado.
- i) Toda gasolinera contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos. Además, todas las instalaciones eléctricas deberán cumplir con las normas de CNEL.

Art. 565. SERVICIOS

Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de gasolinas, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

- a) Una batería de servicios higiénicos, para los clientes o el público, dispuestos separadamente para hombres y mujeres. En cada uno de ellos se contará con un equipo mínimo de 1 lavamanos, 1 inodoro y 1 urinario (en el de los hombres). Las baterías sanitarias deberán cumplir con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de discapacitados.
- b) Un vestidor y una batería de servicio higiénico para empleados, compuesta por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha de agua.
- c) Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores.
- d) Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión.
- e) Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público.
- f) Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido.
- g) En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación del guardián totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5 m. de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

Art. 566. LAVADO Y LUBRICACIÓN

El servicio de lavado y lubricación debe estar ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y seguirá las siguientes disposiciones:

- a) Las áreas de engrasado y pulverizado deberán estar ubicadas bajo cubierta cumpliendo con las alturas mínimas y con las establecidas en el Régimen del Suelo y con las condiciones técnicas exigidas por el servicio para evitar la emanación de residuos a la atmósfera. En el caso de adosamiento deberá contar con muros de protección perimetrales.
- b) Los cajones destinados a estos servicios deberán tener como dimensiones mínimas 4 m. de ancho por 9 m. de longitud.
- c) Todos los muros deben estar recubiertos con material lavable a una altura mínima de 2.50 m.

- d) Las aguas recolectadas en esta zona deberán pasar por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado.
- e) Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras.
- f) Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua.
- g) Los servicios de vulcanización se deberán ubicar a una distancia mínima de 6 m. de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores.

Art. 567. PROTECCIÓN AMBIENTAL

- a) Deberán cumplir las disposiciones ambientales incluidas en el Decreto 1215 RAOH. Registro Oficial 265 – 13/02/2000
- b) Informe favorable de la Dirección de Gestión Ambiental.
- c) Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones.
- d) Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadoras que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento.
- e) Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos y/o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, deberán ser recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes.
- f) Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio.
- g) En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, deberán ser aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos para el sector.

Art. 568. DE LAS NORMAS DE SEGURIDAD

Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con las normas especificadas en la presente Normativa referidas a Prevención contra Incendios.

- a) Los tanques deberán tener una etiqueta de identificación conteniendo:
 - Fecha de construcción
 - Constructor
 - Espesor de la plancha
 - Capacidad total
- b) Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónico o manual, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías.
- c) En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra todo el contenido vaya al tanque.
- d) Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo. Los tanques se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa., rayos x, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se deberán anclar para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 m. del nivel del terreno.
- e) Cuando por cualquier circunstancia se abandone definitivamente el uso de cualquiera de los tanques de combustibles, el propietario, concesionario, o arrendatario procederá inmediatamente a tomar las medidas necesarias para evitar la peligrosidad del tanque abandonado, llenándolos con una sustancia no inflamable, debiendo notificar a la Dirección de Medio Ambiente sobre la disposición final de dicho tanque.
- f) Si la interrupción del uso de un tanque o tanques fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque o tanques.
- g) Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor. Deberán estar provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor debe disponer de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80 grados centígrados, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías.
- h) Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera, una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática.
- i) Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión.

- j) Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, deberán ser a prueba de explosión y mantenerse en buen estado.
- k) Las bombas sumergibles tendrán un detector, que en caso de alguna fuga en las tuberías inmediatamente cierra el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control.
- l) En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles: gasolina y diésel se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en el Art. 365 de esta Normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera cualquiera que estos fueren, almacenar o conservar combustibles en tambores, tanques movibles o transportables, tarros y otros envases, aun cuando éstos sean herméticos.
- m) El trasiego de los líquidos inflamables desde los camiones cisternas a los depósitos, se efectuará por medio de mangueras con conexiones de ajustes herméticos que no sean afectadas por tales líquidos y que no produzcan chispas por roce o golpe, ni en el extremo conectado al camión ni en la boca de llenado de tanques.
- n) El transporte de gasolina se hará siempre en camiones cisternas debidamente acondicionados y con cada compartimiento precintado. El conductor del camión y otra persona responsable permanecerá a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provisto de un extintor del tipo polvo químico o de otro adecuado para combustibles de petróleo. Los camiones cisternas deben trasegar la gasolina dentro de los linderos del establecimiento, de modo que no interfiera al tráfico de peatones y vehículos.
- o) Se prohíbe el expendio de gasolina en envases sin tapa.
- p) En las gasolineras y estaciones de servicio solo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados.
- q) Cuando ocurriera cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible.
- r) Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), debe almacenarse en cilindros cerrados, los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales.
- s) Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio no será permitido fumar, tampoco hacer fogatas a menos de cincuenta metros del surtidor

de combustibles. Deberán colocarse avisos visibles a cincuenta metros que indique al público esta prohibición.

- t) Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos.
- u) Por ningún motivo se puede utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrá utilizar llamas abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos.
- v) Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

Art. 569. DEL FUNCIONAMIENTO Y CONTROL EN LA OPERACIÓN DE GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO

Las gasolineras y estaciones de servicio se someterán a las siguientes normas, a fin de garantizar un adecuado funcionamiento y control:

- a) Todas las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantener en funcionamiento y a la disposición de los usuarios al menos el sesenta (60) por ciento de los surtidores, por cada tipo de combustible.
- b) Todo el personal de servicio encargado de atender al público deberá estar uniformado, provisto del suficiente equipo de limpieza y seguridad (jabón, franela, wipe, linterna eléctrica).
- c) Las zonas verdes de las gasolineras y estaciones de servicio deberán mantenerse libres de toda clase de desperdicios y residuos de combustibles, aceite o grasa.
- d) Las Administraciones Zonales ejercerán las correspondientes acciones y coordinaciones necesarias tendientes a hacer cumplir las normas que constan en esta ordenanza.

Art. 570. CENTROS DE ACOPIO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS LICUADO DE PETRÓLEO (GLP)

Los centros de acopio de gas licuado de petróleo, para su localización, se someterán a la presente Normativa. Se considera centro de acopio, aquellos centros de almacenamiento mayores a 3.000 cilindros de 15 kilos y centros de distribución a aquellos que permitan abastecimiento menor a 500 cilindros de 15 kilogramos. Estas instalaciones deberán cumplir con las siguientes disposiciones y aquellas que se determinen en coordinación con la Dirección Nacional de Hidrocarburos:

- a) Estos locales deberán estar contruidos con materiales incombustibles y tendrán ventilación natural a fin de evitar la acumulación del GLP en el área de

almacenamiento el piso será de materiales no absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas.

b) Las construcciones serán de un solo piso; los materiales de las paredes y el techo podrán ser de tipo ligero y no inflamable. Si fueren de tipo pesado, deberán contar con aberturas convenientes para el escape de ondas en caso de explosión.

c) Las instalaciones eléctricas y de iluminación serán a prueba de explosión. Los interruptores, tomacorrientes y demás accesorios deberán instalarse a una altura mínima de 1.50 m. sobre el nivel del piso.

d) La construcción deberá estar aislada y protegida por una cerca perimetral colocada a una distancia conveniente del área de almacenamiento.

e) El piso del área para almacenamiento deberá estar sobre el nivel del suelo, por lo menos en el lado de la zona de carga y descarga de los cilindros; será horizontal y convenientemente compactado y rellenado, de tal suerte que los cilindros permanezcan firmemente en posición vertical, y no queden espacios inferiores donde pueda acumularse el GLP.

f) El área de almacenamiento tendrá acceso al aire libre de modo que por cada m³ de volumen encerrado se disponga de 0.072 m² para ventilación. El área de almacenamiento tendrá aberturas solamente hacia las áreas de carga o descarga de cilindros.

g) Las aberturas estarán ubicadas adecuadamente unas con relación a otras; deberán protegerse, de ser necesario utilizando malla metálica.

h) Las áreas de almacenamiento estarán totalmente aisladas de las oficinas, garajes y demás dependencias, así como de los predios vecinos.

i) En caso de que el área de almacenamiento esté situada en algunos de los linderos del predio, deberá aislarse de éste por medio de paredes cortafuegos de altura no menor a 2.20 m.

j) Deberán contar con un extintor de 15 kg. de capacidad de polvo químico por cada 2000 kg. de GLP almacenados.

k) En los Centros de Acopio se colocarán letreros con las siguientes leyendas:

PROHIBIDO FUMAR

PELIGRO GAS INFLAMABLE

PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES

l) El área mínima para el funcionamiento de un Centro de Acopio será de 2.000 m².

Art. 571. DEPÓSITOS DE DISTRIBUCIÓN DE GLP

- a) Estos locales serán de materiales incombustibles. Los pisos serán horizontales, de materiales absorbentes y no deberán comunicarse con desagües, alcantarillas, etc.
- b) Contarán con las instalaciones eléctricas estrictamente necesarias y a prueba de explosión.
- c) Las áreas de almacenamiento se asentarán en lugares que tengan suficiente ventilación. No tendrán comunicación directa con otros locales ubicados en el subsuelo, a fin de evitar concentraciones peligrosas de GLP en estos sitios bajos.
- d) Estarán dotados como mínimo, de 3 extintores de polvo químico de 5 kg. de capacidad cada uno.
- e) En los depósitos de distribución de GLP se colocarán letreros con las siguientes leyendas:
- PROHIBIDO FUMAR
 - PELIGRO GAS INFLAMABLE
 - PROHIBIDA LA ENTRADA A PERSONAS PARTICULARES
- f) El área mínima para el funcionamiento de un depósito de distribución de GLP será de 15 m². y una altura mínima de 2.30 m.
- g) Los locales destinados a depósitos de distribución de GLP sólo podrán ubicarse en locales contruidos de un solo piso.

SECCIÓN X:**ESTACIONAMIENTOS Y EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTOS****Art. 572. CLASIFICACION DE ESTACIONAMIENTOS SEGÚN TIPO DE VEHÍCULOS**

Los estacionamientos vehiculares deberán considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la calle, dentro o fuera del carril de circulación o dentro de los predios o edificaciones. Los estacionamientos públicos se clasifican para efectos de su diseño, localización y según el tipo de vehículos, en los siguientes grupos:

- Estacionamientos para vehículos menores como motocicletas y bicicletas.
- Estacionamientos para vehículos livianos: 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 semirremolque o remolque.

Los sistemas de estacionamiento de vehículos pueden diseñarse principalmente de la siguiente forma:

- Estacionamientos dentro del lote para la vivienda
- Estacionamiento en la vía pública
- Estacionamientos en espacios específicos (en playa o edificios)

Art. 573. ESTACIONAMIENTOS EN LA VÍA PÚBLICA

Los estacionamientos localizados en la vía pública se regirán conforme a los lineamientos establecidos sobre las características geométricas de los diferentes tipos de vías. Los estacionamientos pueden diseñarse en cordón o en batería.

Art. 574. ESTACIONAMIENTOS EN SITIOS ESPECIFICOS

En bahía: El área de estacionamiento debe estar estrictamente delimitada y señalizada. La delimitación de las bahías no debe interrumpir los cruces peatonales, las rampas para personas con discapacidad o movilidad reducida, el acceso a predios privados, o la disposición del mobiliario urbano y la arborización. Deben continuar con el mismo diseño y material de la acera, como mínimo 0.10 m. por debajo del nivel de esta y con una pendiente máxima del 3% hacia la vía. Los estacionamientos no deben interrumpir la circulación de la acera al paso cebra y de esta a la otra acera. En los casos en que se cree una isla para separar la zona de parqueo de la vía, esta debe tener un ancho mínimo de 2,50 m.

Art. 575. ALCANCE DE LAS NORMAS PARA EDIFICIOS DE ESTACIONAMIENTO

Las disposiciones de esta Sección y las demás pertinentes de la presente Normativa, afectarán a todo tipo de edificación en que existan o se destinen uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos.

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

Los lugares destinados a estacionamientos para personas con discapacidad y movilidad reducida, deben ubicarse lo más próximo posible a los accesos de los espacios o edificios servidos por los mismos, preferentemente al mismo nivel de estos. Para aquellos casos donde se presente un desnivel entre la acera y el pavimento del estacionamiento, el mismo debe salvarse mediante vados de acuerdo con lo indicado en la NTE INEN 2 245. Los lugares destinados al estacionamiento deben estar señalizados horizontalmente y verticalmente con el símbolo de Personas con Discapacidad de forma que sean

fácilmente identificados a distancia. Estas señalizaciones deben estar de acuerdo con lo indicado en las NTE INEN 2 239 y 2 240.

Art. 576. ENTRADAS Y SALIDAS

Los estacionamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Zona de transición: Todas las edificaciones que por su ubicación no estén afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición horizontal no menor a 3,00 m. de longitud, medidos desde la línea de fábrica, con una pendiente no mayor al 10%.
- b) Número de carriles: Los carriles para entrada o salida de vehículos serán 2 cuando el estacionamiento albergue a más de 40 puestos.
- c) Ancho mínimo de carriles: Cada carril deberá tener un ancho mínimo útil de 2.50 m., perfectamente señalizado.
- d) Señal de alarma-luz: Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamiento, deberá instalar a la salida de vehículos una señal de alarma luz. Esta será lo suficientemente visible para los peatones, indicando el instante de salida de los vehículos.
- e) No podrá destinarse para accesos de estacionamientos más del 30% del frente del lote, excepto en lotes de hasta 15 m de frente, en los que se podrá destinar hasta el 40% del mismo.

Art. 577. CIRCULACIONES PARA VEHÍCULOS

Los edificios que dispongan de parqueaderos cumplirán los siguientes requisitos:

- a) Circulaciones vehiculares:
 - Los estacionamientos deberán tener las circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.
 - Las rampas tendrán una pendiente máxima del 18%, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo por carril de 2.50 m. en las rectas, y de 3.50 m. en las curvas.

- Casos Especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar en la Administración Zonal respectiva la eficacia del sistema adoptado para su posterior aprobación.
- El radio de curvatura mínimo, medido al eje de la rampa será de 4.50 m. Cuando existan dos carriles juntos se considerará el radio de curvatura del carril interior.
- Pendiente máxima de las rampas con estacionamiento en la propia rampa: 9%.
- Las columnas y muros que limitan pasillos de circulación deberán tener una protección permanente de 0.30 x 0.15 m. sin aristas vivas.
- Altura Máxima de Edificación con Rampas: Las edificaciones de estacionamientos no podrán exceder los 7 (siete) pisos, cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas.

b) Dimensiones para rampas helicoidales:

Radio de giro mínimo al eje de la rampa (del carril interior). 7.50 m.

Ancho mínimo del carril interior 3.50 m.

Ancho mínimo del carril exterior: 3.20 m.

Sobre-elevación máxima: 0.1 m/m

Altura mínima de guarniciones centrales y laterales: 0.15 m.

Anchura mínima de aceras laterales: 0.30 m. en recta y 0.50 m. en curvas.

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

Art. 578. PROTECCIONES EN LOS PUESTOS

- Los puestos en estacionamientos públicos deben disponer de topes de 0.15 m. de alto, separados 0.80 m. del límite del mismo.
- Los puestos de estacionamiento contarán con topes de 0.15 m. de alto, a una distancia mínima de 1.20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

Art. 579. CIRCULACIONES PEATONALES En los edificios para estacionamientos, los usuarios una vez que abandonan los vehículos, se convierten en peatones y utilizarán escaleras o ascensores, los mismos que deben cumplir las siguientes normas:

- Cuando el edificio de estacionamientos tenga más de tres plantas, incluyendo la planta baja, deberá instalarse ascensores y, su número y capacidad se determinará según las disposiciones pertinentes de las NEC, en base a una demanda de dos personas por cada puesto de parqueo.

Art. 580. ÁREAS DE ESPERA

Los edificios de estacionamiento tendrán áreas de espera cubiertas ubicadas a cada lado de los carriles, las que deberán tener una longitud mínima de 6.00 m., y un ancho no menor de 1.20 m., el piso terminado estará elevado 0.15 m. sobre el nivel de los carriles.

Art. 581. CASSETAS DE COBRO Y CONTROL

En los estacionamientos habrá caseta(s) de control, junto a los accesos vehiculares, con una superficie mínima de 3.00 m²., área en la que deberá incorporarse un aseo (medio baño).

Art. 582. ALTURA LIBRE MÍNIMA

Las construcciones para estacionamientos públicos tendrán una altura libre mínima de 2.30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura será de 2.20 m.

Art. 583. ANCHOS MÍNIMOS DE PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO

Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se registrarán por el siguiente cuadro:

Anchos mínimos de puestos de estacionamiento para vehículos livianos:

Lugar de emplazamiento

• Abierto por todos los lados o contra un obstáculo	4.80m. x 2.30 m.
• Con pared en uno de los lados	4.80m. x 2.50 m.
• Con pared en ambos lados (caja)	4.80 m. x 2.80 m.

Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad

Ancho: 3.50 m. = Área de transferencia: 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m

Largo : 4.80 m.

Art. 584. NORMAS RELATIVAS A ESTACIONAMIENTOS PARA VEHICULOS PESADOS

Las alternativas de estacionamiento son: a 30, 45, 60 y 90 grados.

Longitud mínima de parqueo = longitud del vehículo + ancho del vehículo (2,60 m.) + 0,40 m. de tolerancia (camiones).

Camiones articulados: ancho mínimo de las circulaciones 6,00 m.

Camiones rígidos: ancho mínimo de las circulaciones 9,00 m.

Art. 585. 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. 586. PROTECCIONES

Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Art. 587. SEÑALIZACIÓN

Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- a) Altura máxima permisible
- b) Entradas y salidas de vehículos
- c) Casetas de control
- d) Sentido de circulaciones y rampas
- e) Pasos peatonales
- f) Divisiones entre puestos de estacionamiento
- g) Columnas, muros de protección, bordillos y topes
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.

Art. 588. 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 cumpla con las disposiciones del inciso "a)", la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos, con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora. El

proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Art. 589. ILUMINACIÓN

La iluminación en estacionamientos se sujetará a la norma descrita en el cuadro siguiente: Iluminación en estacionamientos

Corredores de circulación 90 - 160

Aparcamiento de Vehículos 30 - 100

Acceso 500 – 1000

Art. 590. PROTECCIÓN FRENTE A ROBOS Y ACTOS DE VIOLENCIA

- Deberá preverse una adecuada iluminación, conforme las medidas señaladas en el Art. anterior.
- Las cajas de escaleras serán visibles y ubicadas hacia el exterior.
- En estacionamientos dotados de ascensor, conviene equipar a éstos de controles que mantengan sus puertas abiertas hasta el momento en que el usuario pasa a su interior y presiona el botón correspondiente a la planta deseada.

Art. 591. SERVICIOS SANITARIOS

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público.

a) Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como mínimo de: 1 inodoro, 1 lavamanos, 1 urinario, y vestuarios con ducha y cancelas.

b) Los servicios sanitarios para el público serán para hombres y mujeres separadamente, y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento: 1 inodoro, 2 urinarios, 2 lavamanos, para hombres; y, 2 inodoros y 2 lavamanos, para mujeres. Sobre los 100 puestos de estacionamiento, y por cada 100 en exceso o fracción mayor de 50 se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior.

c) Se considerará además la localización de servicios sanitarios para personas con discapacidad y movilidad reducida

d) Se dispondrá de un punto de agua en cada piso para uso de los clientes.

Art. 592. ESTACIONAMIENTOS DE SERVICIO PRIVADO

Los estacionamientos de servicio privado, cumplirán con todas las normas señaladas en esta Sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos, casetas de control y servicios sanitarios.

Art. 593. ESTACIONAMIENTOS EN TERRENOS BALDÍOS

Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta Sección.

Art. 594. ESTACIONAMIENTO FUERA DEL PREDIO

En edificaciones sujetas a reformas donde no se pudiera disponer parcial o totalmente de los estacionamientos exigidos por la norma, se podrá hacer o asegurar en otro predio, situado a una distancia no mayor a 300 m., medidos desde el acceso principal de la edificación.

Art. 595. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Los locales de estacionamiento público o privado, se aislarán de las propiedades colindantes en toda su extensión, con muros cortafuegos, a menos que existan edificios vecinos a una distancia mayor o igual a 6.00 m. Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones de Protección contra Incendios, a más de las normas que exija el Cuerpo de Bomberos de Quito para cada caso en particular. Los estacionamientos de más de un piso o que formen parte de un edificio de uso mixto, se construirán íntegramente con materiales contra incendio.

Art. 596. HABITACIONES EN ESTACIONAMIENTOS

En estacionamientos de uso público no podrán disponerse más habitaciones que la destinada al cuidador. Esta habitación se construirá íntegramente con materiales incombustibles y con fácil acceso a la calle.

Art. 597. ÁREAS DE REPARACIONES O ESTACIONES DE SERVICIO

Las áreas de reparaciones de vehículos o estaciones de servicio, deberán separarse de los estacionamientos o rodearse de muros y pisos incombustibles.

SECCIÓN XI:**EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO****Art. 598. ALCANCE**

Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta Sección, cumplirán con todas las disposiciones especificadas en esta sección y a las que constaren en esta normativa.

Art. 599. ÁREA DE LA SALA

El área de la sala de estos locales, se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado.

Art. 600. VOLUMEN DE AIRE

El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2.50 m³. de aire por asistente.

Art. 601. ALTURA LIBRE MÍNIMA

La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3.00 m. libres.

Art. 602. LOCALES ANEXOS

Todos los locales anexos a la sala, tales como: habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones de la presente Normativa, que les sean aplicables.

Art. 603. ESTACIONAMIENTOS.

El número de puestos de estacionamiento se calculará de acuerdo a lo especificado en la sección de estacionamientos y por el régimen de suelo.

SECCIÓN XII:**CEMENTERIOS, CRIPTAS, SALAS DE VELACIÓN Y FUNERARIAS****Art. 604. CALIDAD ESPACIAL**

Todos los locales funerarios (cementeros, criptas, salas de velación y funerarias) deberán tener una ventilación equivalente al 30% de la superficie de cada ventana, en áreas ubicadas en subsuelos siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de

ventilación natural, se debe recurrir a una ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con una iluminación artificial y deberá estar dotado de ventilación mecánica.

Art. 605. DISPOSICIONES ESPECÍFICAS PARA CEMENTERIOS (referencia Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No 597 del 17 de Julio de 1974).

Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado. Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad.

Los cementerios deberán estar localizados en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Todo cementerio deberá estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2.00 m. de altura, que permita aislarlo del exterior.

Art. 606. RETIROS

Los cementerios deben poseer un retiro mínimo de 10.00 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

Art. 607. CIRCULACIÓN

Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías, y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

Las circulaciones en cementerios tendrán las siguientes Secciones:

- Circulaciones interiores en mausoleos familiares: 1.80 m.
- Circulaciones entre tumbas: 1.80 m.
- Circulaciones entre columbarios: 1.80 m.
- Circulaciones entre nichos de inhumación: 2.60 m.
- Circulación entre sectores: 2.60 m.
- Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino. 1.20 m.

- Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral bidireccional 8.00 m. (5 de calzada y 1.5 de veredas a cada lado)

Las distancias de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederán de 180 m.

Las tumbas no pueden distar más de 60 m. de la vía peatonal más cercana.

Art. 608. ESPACIOS POR ZONAS Y DIMENSIONES

Los cementerios contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:

Art. 609. ZONA ADMINISTRATIVA

La zona administrativa contará con:

- Gerencia: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 m.
- Archivo: 6.00 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 m.
- Secretaría—espera: 18.00 m². de área de construcción.
- Servicios sanitarios: 2.40 m². de área de construcción.

Art. 610. ZONA DE INHUMACIONES, criptas, columbarios, tumbas o fosas, osarios, fosas comunes

Art. 611. Criptas: Nichos destinados a inhumación

Adultos: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 2.10 m. de profundidad (medidas internas).

Niños: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 1.60 m. de profundidad (medidas internas).

Art. 612. Nichos para exhumación: Ancho de 0.70 m. x 0.65 m. de alto y 0.70 m. de profundidad, los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.

Art. 613. Columbarios Ancho de 0.40 m. x 0.40 m. de alto y 0.40 m. de profundidad

Art. 614. Tumbas o fosas Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2.00 m. libres desde el borde superior del ataúd hasta el nivel del suelo cuando el enterramiento se realiza directamente en tierra. Con un espaciamiento de 1.50 m. entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Art. 615. Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 m. por debajo del nivel del suelo. Para estas tumbas, se contará con dos tuberías: la una conjunta para descenso de líquidos y la otra individual para ventilación de gases al exterior.

Podrán colocarse los ataúdes uno sobre otros separados con planchas de hormigón selladas herméticamente.

Art. 616. Las tumbas, tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0.25 m. libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, sementina, en capas de 0.05 m. cada una.

Art. 617. Osarios Ancho de 2.00 m. x 2.00 m. y 10.00 m. de profundidad

Art. 618. Fosas comunes El área destinada a fosas comunes contempla un 5% del área total del terreno, dispuesta con una capa impermeable y un pozo de hormigón, para tratar los líquidos y las materias en descomposición.

Art. 619. ZONA DE SERVICIOS

Baterías Sanitarias: 27.00 m². de área de construcción.

Se considerará además servicios sanitarios para personas con discapacidad o movilidad reducida

Art. 620. ZONA PARA EMPLEADOS

Baterías sanitarias: 27.00 m² de área de construcción.

Vestidores y duchas: 27.00 m² de área de construcción.

Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m² de área de construcción.

Art. 621. ZONA DE COMERCIO FUNERAL – SERVICIOS OPCIONALES

Venta de cofres: 16 m² de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00 m.

Venta de Flores: 7.80 m².

Venta de Lápidas: 7.80 m². .

Crematorio.

Depósito de jardinería.

Vivero.

Comedor de empleados del cementerio.

Capilla, sacristía, servicios sanitarios.

Art. 622. CRIPTAS

Los espacios destinados a criptas deben contar con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 m. de ancho.

Art. 623. CEMENTERIOS Y CRIPTAS EXISTENTES

El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación y/o ampliación deberá contar con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

Art. 624. UBICACIÓN Y ACCESIBILIDAD DE SALAS DE VELACION Y FUNERARIAS

Debe tener una accesibilidad vehicular sin conflictos por vías en donde no se encuentre el comercio ambulante. En toda zona poblada que tenga características de centro ya sea de parroquia o zonal deberá existir por lo menos una empresa funeraria privada, municipal o comunitaria.

Las Funerarias y las salas de velación deben ubicarse de acuerdo a los usos de suelo, y sus relaciones de compatibilidad constante en la Memoria Técnica del PUGS. Deben tener accesibilidad a una vía colectora o local

Art. 625. CIRCULACION

Corredores amplios de 1.80 m., que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuario en sus hombros.

Material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado.

Art. 626. Las salas de velación y funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas: zona administrativa, zona de comercio funeral, zona de velación y afines, equipamiento para tanatopraxis, zona de servicios, zona de estacionamientos y espacio para capilla.

Art. 627. ZONA ADMINISTRATIVA La zona administrativa deberá contar con:

- Gerencia: 6 m2. de área construida, el lado mínimo será de 2.00 m.
- Secretaría – espera: 18.00 m2. de área construida.
- Servicios sanitarios: 2.40 m2. de área construida.

Art. 628. ZONA DE COMERCIO FUNERAL

Venta de cofres: 16 m2. de área de construcción, con un lado mínimo de 3.00 m.

Bodega: 7.80 m2. de área de construcción.

Venta de flores: 7.80 m2. de área de construcción

Art. 629. ZONA DE VELACIÓN Y AFINES

- Sala de velación: 60 m2. de área de construcción, la altura mínima será de 3.50 m.
- Sala de descanso: 9.60 m2. de área de construcción.
- Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopraxica): 9 m2. de área de construcción, el lado mínimo será de 3.00 m.

Art. 630. EQUIPAMIENTO PARA TANATOPRAXIS Se considerará el mismo equipamiento establecido para cementerios y criptas, señalado en servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres, 4.40 m² por cada 60.00 m² de área de construcción de sala de velación.

Art. 631. ESPACIO PARA CAPILLA

Espacio multifuncional que permita la adaptación de la sala para ritos de índole religiosa.

Art. 632. CALIDAD ESPACIAL

Las salas de velación deben tener vista a los patios los cuales deben estar de preferencia ajardinados. Las salas para preparación de los difuntos no deben tener vista a los otros locales.

SECCIÓN XIII:

FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Art. 633. PROTECCIONES

El área donde se instalarán aparatos mecánicos deberá cercarse de tal forma que se impida el libre paso del público a una distancia no menor de 2.00 m., medida desde la proyección vertical del campo de acción de los aparatos en movimiento hasta la cerca.

Art. 634. SERVICIOS SANITARIOS

Las ferias con aparatos mecánicos, constarán con los servicios sanitarios móviles que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Art. 635. PRIMEROS AUXILIOS Las ferias con aparatos mecánicos estarán equipadas con servicios de primeros auxilios, localizados en un sitio de fácil acceso, y con señales visibles, a una distancia no menor de 20 m.

Art. 636. PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requerimientos que para "Locales de Concentración de Público" exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos del cantón San Lorenzo.

SECCIÓN XIV:

**EDIFICACIONES DE TRANSPORTE ACCESOS Y MOVILIZACIÓN EN
EDIFICACIONES DE TRANSPORTE (referencia NTE INEN 2 292:2000)**

Art. 637. ALCANCE

Esta norma establece los requisitos generales que deben cumplir los accesos a los diferentes tipos de transporte. La norma se aplica en espacios públicos privados, en

áreas urbanas y suburbanas que permitan la accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida.

Art. 638. DISPOSICIONES GENERALES

Los diferentes tipos de transporte: terrestre, aéreo, férreo deben cumplir con las normas técnicas establecidas para el diseño de los espacios físicos de accesibilidad y su adecuada señalización, con la finalidad de permitir que las personas con discapacidad y movilidad reducida, logren integrarse de manera efectiva al medio físico.

Art. 639. REQUISITOS ESPECIFICOS

a) Transporte terrestre

Andenes. - Estos deben ser diseñados considerando espacios exclusivos para las personas con discapacidad y movilidad reducida, en cada uno de los accesos al vehículo de transporte, cuya dimensión mínima debe ser de 1.80 m. por lado y ubicados en sitios de fácil acceso al mismo.

Terminales terrestres. - El diseño de terminales terrestres debe cumplir con los requisitos de accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico, para: ascensores, escaleras mecánicas, rampas fijas y rampas móviles, baterías sanitarias, pasamanos, etc., que permitan la fácil circulación de estas personas.

Señalización. -(NTE INEN 2 239). En paradas de buses, andenes y terminales terrestres debe implantarse señalización horizontal y vertical correspondiente, de acuerdo a los siguientes requisitos:

Art. 640. En los espacios considerados para uso exclusivo de las personas con discapacidad y movilidad reducida, el piso debe ser pintado de color azul de acuerdo con la NTE INEN 439, y además incorporar el símbolo gráfico de discapacidad, según NTE INEN 2 240.

Debe colocarse la señalización vertical que establece el símbolo gráfico utilizado para informar al público que lo señalizado es accesible, franqueable y utilizable exclusivamente por personas con discapacidad y movilidad reducida, cuyas características deben cumplir con NTE INEN 2 240.

SECCIÓN XV:

EDIFICACIONES EN ZONA HISTÓRICA

Art. 641. INTERVENCIONES DE CONSERVACIÓN

Todas las edificaciones con protección total o parcial, podrán ser objeto según el caso de intervenciones de conservación, mantenimiento o de acondicionamiento, que sin alterar su tipología, permita nuevos usos compatibles para dichas edificaciones y la

reutilización de sus espacios. Las edificaciones cuyo uso incluya vivienda se registrarán, además de las disposiciones de esta sección.

Art. 642. COMPONENTES SUJETOS A CONSERVACIÓN

En las edificaciones bajo protección total o parcial, todos sus componentes son sujetos de conservación:

- Espaciales: ambientes cerrados y abiertos.
- Organizativos: zaguanes, galerías, patios, escaleras y portales.
- Constructivos: cimentaciones, paredes y elementos portantes (muros, columnas, pilares y pilastras), entrepisos, cubiertas, arquerías, bóvedas, cielo-rasos, armaduras, dinteles y zócalos.
- Compositivos: portadas, balcones, puertas, ventanas, balaustradas, aleros, molduras, pavimentos, empedrados, cerámicos, murales, vitrales, forjados y barandas.
- Del entorno: áreas de vinculación con el espacio público, cerramientos, jardines y vegetación.

Art. 643. INTERVENCIONES DE RECUPERACIÓN

Las edificaciones con protección total, con niveles de deterioro reversible o que presenten elementos añadidos impropios, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde se hubiere perdido partes de la edificación.

Las edificaciones con protección parcial, podrán ser objeto de intervenciones de recuperación, mediante obras de restauración o de rehabilitación, pudiendo complementarse con obras de reconstrucción en donde sea pertinente. También puede agregarse edificación nueva complementaria, siempre y cuando se logre integración con lo existente y no se ocasione alteración tipológica de la edificación.

Art. 644. INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN

Son intervenciones que implican una operación global o parcial de un conjunto o de una individualidad de valor histórico, que tiene como fin el preservar y revelar valores estéticos e históricos de monumentos y, se basa en el respeto de la sustancia antigua de los documentos auténticos, pero ella termina donde comienza la hipótesis. De allí en adelante, cualquier trabajo complementario reconocido como indispensable, respetará la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestra época.

Art. 645. INTERVENCIONES DE REHABILITACIÓN

Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de elevar los estándares de confort en una edificación antigua,

a fin de adaptarla a las condiciones de la vida contemporánea. Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- Debe respetarse la tipología de la edificación, esto es, la distribución espacial, la forma de ocupación, los elementos constructivos, la composición volumétrica y de fachadas, y la estructura portante.
- Se admite la incorporación de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confortabilidad.
- Se permite cubrir los patios con material translúcido o transparente, en los casos de locales destinados a equipamientos de interés colectivo tales como asilos, sedes institucionales, servicios asistenciales, centros culturales, bancarios, comerciales, turísticos y de vivienda.
- La construcción de cubiertas en los patios deberá ser reversible y no afectará a las condiciones estructurales y morfológicas de la edificación. No se admitirán cubiertas de los patios apoyadas en entresijos, ni en aleros. Se apoyará sobre la estructura y no sobrepasará el nivel del cumbrero. Deberán presentarse los detalles constructivos correspondientes.
- No se podrá modificar la altura de entresijos, excepto cuando la altura de los ambientes sea mayor a cuatro metros cincuenta centímetros, caso en el que podrán construirse altillos con un área máxima igual al cuarenta por ciento del área del ambiente intervenido y no se afecten puertas y ventanas. Se deberá asegurar iluminación natural y ventilación, sin realizar aberturas adicionales hacia las fachadas protegidas.
- Se permite el uso de claraboyas a ras de cubierta o elevadas con la misma inclinación de cubierta que permita un espacio libre máximo de 0.30 m.
- Las cubiertas mantendrán pendientes no inferiores a treinta grados ni mayores a cuarenta y cinco grados, y su recubrimiento superior será teja de barro cocido, salvo los casos excepcionales de edificios cuyo diseño original tiene otros materiales.
- No se podrán modificar las fachadas excepto cuando se trate de eliminar elementos extraños a la fachada original; o sea resultado de una propuesta técnica que lo justifique.
- Se prohíben recubrimientos con materiales ajenos a la composición básica o a las texturas propias de las edificaciones históricas o a los sistemas constructivos de fachadas o muros externos. En las partes o edificaciones nuevas complementarias de edificaciones o áreas históricas los recubrimientos serán acordes con su entorno inmediato.
- Las fachadas deberán recuperar sus características, morfológicas y ornamentales, tales como aberturas y llenos, aleros, balcones, portadas, balaustradas, antepechos y resaltes.

En el caso de que se hubieren perdido los elementos documentales y bibliográficos del elemento deberán rescatarse sus características tipológicas en correspondencia a las

predominantes en el tramo donde se ubica la edificación o en tipologías arquitectónicas similares.

- En caso de pérdida de elementos de fachada o parte de ellos podrá recreárselos, expresando la intervención contemporánea, pero siempre en armonía con lo existente; y,
- La consolidación de muros de adobe o tapial, deberá garantizar su seguridad antisísmica. En los casos justificados técnicamente, se podrá construir estructuras adicionales a las existentes, que se regirán por las siguientes normas:
 - Podrán utilizarse materiales y sistemas constructivos, tradicionales o contemporáneos, incluyendo tecnologías alternativas; siempre y cuando éstas sean probadas y compatibles con la estructura intervenida y las adyacentes.
 - Las estructuras de acero u hormigón deben aislarse de los muros preexistentes mediante una separación de al menos seis centímetros; esta separación será con materiales aislantes apropiados entre los muros y el hormigón o el hierro. Estas separaciones deberán estar debidamente protegidas de la humedad y de las filtraciones; y, las estructuras completas de acero u hormigón tendrán cimentación independiente. Se adjuntará los informes necesarios para sustentar las propuestas.

Art. 646. ALTURA DE EDIFICACIÓN

En la zona histórica la altura máxima será la que determine la zonificación asignada y se tomará como referencia la altura del entorno inmediato al sector donde se ubica.

Art. 647. EDIFICACIONES QUE AMENACEN RUINA

Las edificaciones que amenacen ruina o que deban ser reemplazadas, podrán ser objeto de derrocamiento parcial o total según sea el caso, para lo cual previamente el propietario presentará una solicitud a la Administración Zonal correspondiente, adjuntando un informe técnico sobre la estabilidad de la edificación, suscrito por un arquitecto o ingeniero debidamente calificado y habilitado.

Cuando la edificación que amenaza ruina forma parte del Inventario de Edificaciones Protegidas o de una de las Áreas de Protección Histórica, el único organismo que podrá autorizar su demolición parcial o total será la Comisión de Áreas Históricas sobre la base de los necesarios informes justificativos, cuya resolución pasará a la Administración Zonal correspondiente para su trámite administrativo.

Art. 648. NUEVAS EDIFICACIONES

Cuando una edificación protegida ha sido derrocada con autorización municipal por amenaza de ruina, se autorizará la construcción de una nueva edificación por parte de la Comisión de Áreas Históricas previo informe de la Administración Zonal correspondiente, de la propuesta presentada que garantice su adecuada integración al entorno urbano.

Art. 649. OBRAS DE MANTENIMIENTO

Las obras de mantenimiento de las edificaciones de las áreas históricas, tienen el carácter de obligatorias y permanentes para sus propietarios sean estas personas naturales o jurídicas y entidades de los sectores público, militar y eclesiástico.

Art. 650. PUERTAS, VENTANAS Y BALCONES

Las puertas y ventanas de edificaciones en zonas históricas se sujetarán a las siguientes disposiciones:

Las puertas metálicas enrollables caladas podrán ser utilizadas como primera puerta y vistas desde el exterior previo informe favorable de su diseño por parte de la Administración Zonal. Si el uso de puertas metálicas enrollables llenas es imprescindible por razones de seguridad, se utilizarán como segunda puerta o traspuerta, debiendo en este caso colocarse una primera puerta, batible o desmontable, acorde con las características del inmueble y su entorno.

Las excepciones a esta norma y que expresamente deberán ser aprobadas por la Comisión de Áreas Históricas, estarán condicionadas a propuestas alternativas que signifiquen aporte como solución arquitectónica o que sean parte de un proyecto institucional que responda a razones de especial requerimiento funcional o técnico, sustentadas con los necesarios informes.

En las ventanas tipo vitrina, se aceptarán las siguientes opciones:

- Ventanas sin ningún elemento adicional, que facilite la exhibición permanente de Art. s;
- Cubre ventanas desmontables de madera hacia el exterior, pudiendo disponerse atrás del vidrio de cortina metálica tipo coqueado; y,
- Contraventanas de madera al interior, las cuales pueden ser fijas, móviles o desmontables.

No se permite eliminar ni cerrar los balcones, excepto si ésta es una característica original de la edificación rehabilitada. En este caso, se justificará con los documentos gráficos necesarios.

Art. 651. LONAS Y MARQUESINAS

En la zona histórica se permite el uso de lonas de protección solar sobre accesos, vitrinas y ventanas; y de marquesinas sobre accesos siempre y cuando sean de estructura liviana con sujeciones en la fachada y cuya altura útil respecto a la acera no sea menor a dos metros cincuenta centímetros. Serán reversibles y de considerarlo necesario, el Municipio podrá disponer su retiro.

Tendrá una proyección máxima hacia la calle de un metro veinte centímetros, siempre y cuando no vaya más allá de los 0.20 m. antes del borde de acera.

Art. 652. NORMAS PARA NUEVAS EDIFICACIONES Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en la zona histórica; deberán cumplir con las siguientes normas:

Se respetará la línea de cubiertas del entorno inmediato en el que se inscribe la nueva edificación, ya sea tramo o manzana, así como pendientes y material de entechado. Cuando la característica predominante sea la de cubiertas inclinadas, las cubiertas planas de la nueva edificación no podrán superar el 35% de la superficie cubierta del proyecto. Cuando no sea este el caso, no superará el porcentaje medio de cubiertas planas de la manzana en la que se inscribe el proyecto para lo cual presentará la demostración gráfica correspondiente.

Se respetará la tipología de patios existentes. Se establece como mínimo, un área abierta de veinticuatro metros cuadrados y dimensiones de seis por cuatro metros, fuera de galerías, las mismas que deberán tener por lo menos un metro veinte centímetros de ancho. Para la determinación de las dimensiones de los patios no se considerarán los aleros. Cuando las dimensiones del lote o del área de edificación reglamentaria no admitiesen cumplir con esta disposición, se aceptarán dimensiones que en ningún caso uno de sus lados sea inferior a tres metros y área mínima de doce metros cuadrados.

La ubicación de bloques de escaleras no deberá afectar la estructura tipológica ni las fachadas del inmueble.

Los zaguanes de acceso principal podrán ubicarse al centro o a los costados de la edificación propuesta, y su ancho mínimo será de un metro ochenta centímetros.

El diseño de fachadas de nueva edificación integrada a conjuntos históricos se regirá en su composición a la proporción dominante entre vanos y llenos del tramo en el que se inscribe el proyecto, así también tendrá como referencias de proyecto las líneas de entepiso, líneas de dintel y base de vanos y/o balcones que determinan, en primer lugar las edificaciones contiguas, y en general las predominantes del tramo. Así mismo, se tomará como referentes del proyecto, revestimientos, texturas y carpinterías predominantes del tramo. Si bien podrían darse planteamientos alternativos que difieran en algún sentido con esta norma, para su consideración deberán estar fehacientemente sustentadas y conceptualmente apoyadas para que constituyan un nuevo aporte de la arquitectura de integración.

Es posible incorporar en el diseño de nuevas fachadas elementos ornamentales, en concordancia con la tipología que prevalece en su entorno inmediato.

La altura de planta baja, a no ser por razones de las pendientes del terreno, no será menor a la altura de los otros pisos. Las ventanas serán preferentemente rectangulares y de composición vertical. El tramo mínimo entre medianera y vano será de ochenta centímetros. La distancia mínima entre vano y alero o cornisa será también de ochenta centímetros.

Las ventanas tipo vitrina en planta baja no podrán superar las siguientes dimensiones: ancho un metro ochenta centímetros; altura dos metros cincuenta centímetros desde el nivel de acera, con un antepecho mínimo de sesenta centímetros. Siempre la altura neta de ventana tipo vitrina debe ser mayor que el ancho con por lo menos cincuenta centímetros con el propósito de mantener la verticalidad de vanos.

No se permiten los volados de ambientes cerrados de cualquier tipo. El volado máximo de los balcones y cornisas será de ochenta centímetros.

Cuando la edificación contemple aleros, el volado de éstos será de cincuenta y cinco centímetros como mínimo y de ochenta centímetros como máximo, excepto cuando se trate de edificación nueva integrada a una existente cuya característica original presente dimensiones diferentes. Deberán contar con canales para recolección de aguas lluvias.

Todos los elementos sobresalidos de fachada a más de cumplir con las especificaciones anteriores, serán inferiores en por lo menos veinte centímetros al ancho de la acera.

La composición volumétrica en general y de fachadas y elementos integrantes de la misma en particular, deberán responder adecuadamente (con las demostraciones gráficas que sean necesarias) a la integración de la nueva edificación en el entorno y a la restitución de la imagen urbana.

CAPÍTULO XVI

DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN I

GENERALIDADES

Art. 653. Entes de control. - El Concejo Municipal, las Direcciones de Gestión y demás dependencias del GADM-SL, serán las encargadas de hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones del presente instructivo.

Art. 654. Revisión y aprobación de proyectos. - Todo proyecto arquitectónico o urbanístico será revisado, autorizado y aprobado por el GADM-SL a través de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o una Entidad colaboradora suscrita previamente mediante un convenio, que cuente con suficiente estructura administrativa, profesional y técnica, con plena capacidad legal y económica, que regule el ámbito del servicio, requisitos, obligaciones y derechos.

Los proyectos que previo informe negativo no hayan sido aprobados por la entidad colaboradora, deberán ser ingresados mediante el trámite correspondiente a la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, para su respectivo análisis y aprobación de acuerdo con las leyes y normativas vigentes.

Art. 655. Disposiciones para equipamiento de servicios en áreas rurales.- En caso de solicitudes de instituciones públicas o privadas, para proyectos de equipamientos de servicios e infraestructuras en zonas rurales, éstos deberán contar con el respaldo correspondiente de los GAD Parroquiales Rurales, y a su vez deberán ser socializados en coordinación con la Dirección de Participación Ciudadana del GADM-SL

Art. 656. Revocatoria del permiso.- La Dirección de Gestión de Planificación, Territorial e Institucional revocará cualquier permiso o certificación expedida, si se comprueba que existen vicios en los procedimientos o se han presentado en las solicitudes y planos correspondientes, datos falsos, dolosos o representaciones gráficas erróneas de cualquier índole que fueren, si existiese una norma legal superior que se contrapongan o de existir reclamos de terceros afectados, bajo exclusiva responsabilidad del propietario y proyectista.

Art. 657. Disposición general. - Los trabajos de planificación arquitectónica y de diseño especializado ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, vial o de telecomunicaciones, requerirán la aprobación municipal y deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad de un profesional técnico competente (arquitecto, ingeniero civil o especialista) respectivo y que posea su título profesional registrado en el SENESCYT.

Art. 658. Disposición general.- Para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o arquitectónica como.- Dividir un terreno, certificación de uso de suelo, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o restaurar construcciones existentes; se respetarán las normas de zonificación establecidas por esta Ordenanza y las regulaciones contenidas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción "NEC", las Normas INEN correspondientes, normas internacionales, y el Código de Arquitectura y Urbanismo.

Las afectaciones viales que consten en los planos autorizados por el GADM-SL o entidad colaboradora (arquitectónicos, fraccionamientos, legalizaciones) automáticamente

pasarán a ser de uso público, los mismos que en lo posterior no serán sujetos de indemnización alguna.

Art. 659. Formas de intervención. - Las edificaciones pueden realizarse mediante tres formas de intervención:

- a. Trabajos varios:** intervenciones menores, construcciones nuevas de hasta 20,00 m², no requieren aprobación de planos, pero si un esquema gráfico arquitectónico con la implantación y ubicación de la propuesta, detalle estructural de lo que se va a realizar con responsabilidad de seguimiento técnico por parte de un profesional técnico competente, y deberá estar dentro de lo que permite la zonificación, uso de suelo y morfología del sector. En las zonas y edificios declarados centros históricos se deberá presentar un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.
- b. Para obras menores** como reparaciones, mantenimiento, cerramiento, excavaciones menores a 3,00 m. etc., que no modifiquen fachadas o atenten la estabilidad de la edificación, pueden ser realizadas directamente por el propietario con el permiso de trabajos varios, donde se especifique textual y gráficamente los trabajos a realizarse. En las zonas y edificios declarados históricos se deberá presentar un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.
- c. Con aprobación de planos arquitectónicos y estructurales:** construcciones mayores de 20,00 m², deben ser ejecutadas bajo la responsabilidad del profesional técnico competente (arquitecto o ingeniero civil o especialista). Para construcciones mayores previstas en las leyes de la arquitectura y urbanismo o de la ingeniería (civil, eléctrica, electrónica, etc.), deberá contratarse al técnico especialista de cada área. En las zonas y edificios declarados históricos se deberá complementar con un estudio de intervención elaborado por un arquitecto.

Para planos arquitectónicos de cuatro casas en adelante se aprobarán como anteproyecto arquitectónico siempre y cuando en el pasaje o vía de ingreso haya la necesidad de realizar extensión de redes de agua potable, alcantarillado, aceras y bordillos, adoquinado o empedrado y red eléctrica; una vez realizados los estudios correspondientes y aprobados por las respectivas empresas se aprobará el proyecto arquitectónico definitivo.

Art. 660. Actualización de planos. - Se solicitará mediante oficio al GADM-SL a través de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o entidad colaboradora, indicando únicamente el área a actualizarse (lo que falta construir), adjuntando también la documentación requerida para el trámite de aprobación de planos.

Para las aprobaciones, modificaciones o actualizaciones de proyectos definitivos (urbanización, fraccionamientos, conjuntos habitacionales, arquitectónicos) se respetará la zonificación con que fue aprobado el anteproyecto o proyecto inicial.

En caso que se requiera la actualización de planos y se encuentre vigente el pago de fondo de garantía por edificación, se deberá primero solicitar la devolución de dicho fondo para posteriormente realizar la actualización de los planos.

Art. 661. Legalización De Construcciones Existentes.- Toda construcción existente sin planos aprobados anteriores a la presente Ordenanza podrán ser legalizados por el GADM-SL a través de la Dirección de Gestión de Planificación, Territorial e Institucional o de una Entidad Colaboradora, previa a la presentación de los planos arquitectónicos actualizados; que contenga toda la información requerida para el efecto: plantas, fachadas, cortes, instalaciones, implantación, cuadro de áreas, acabados y además la Certificación de la Estabilidad de la Estructura emitida por un Ingeniero Civil que garantice la seguridad de la edificación y que cumpla la normativa vigente establecida para cada zona. En casos especiales, se deberá presentar los planos y detalles para el reforzamiento estructural.

Art. 662. Informe de Reglamentación Cantonal (IRC).- Este informe será el requisito indispensable para todo tipo de trámite que condicione el uso y la ocupación del suelo cantonal.

Será expedido y/o autorizado únicamente por la Dirección de Gestión de Planificación, Territorial e Institucional, en pedido del propietario o cualquier persona que tenga interés de la información de la zonificación del predio, previo al pago en tesorería Municipal de la tasa respectiva. El Informe de Reglamentación Cantonal tiene un período de validez de tres años, contado a partir de la fecha de su expedición, se deberá actualizar cuando exista una modificación a esta Ordenanza.

Para la tramitación del IRC, el documento deberá ser adquirido en las ventanillas municipales y deberá contener la suficiente información que permita la ubicación. Este informe no aprueba, ni legaliza las construcciones o uso de tierras, solo es documento netamente informativo.

Art. 663. Directrices viales. - Se solicitará cuando lo estipule el Informe de Reglamentación Cantonal. Tendrá un periodo de validez de tres años, contado a partir de la fecha de su expedición; se deberá actualizar cuando exista modificaciones a la presente Ordenanza y en el trazado vial del sector.

Art. 664. Procedimientos, tasas y costos administrativos. - Los procedimientos, tasas y costos administrativos que se generan para los diferentes requerimientos de Uso y Ocupación del suelo, se regirán a lo expresado en el COOTAD en los Art. s 382 al 394, y la respectiva ordenanza de Automatización de procesos y la Ordenanza de Servicios y Costos Administrativos vigentes en el GADM-SL.

Tabla.44 Tasas y costos administrativos

DIRECCIÓN DE GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN	
Descripción	USD
Formulario línea de fábrica	\$ 19,30
Formulario para permiso de construcción, cerramiento, afectación plan regulador.	0.25 % SBU
Por certificado de afectación	1,25% SBU
Formulario para solicitar autorización de ocupación de la vía pública	1.25 % SBU
Por estudio de aprobación de planos para parcelación y urbanización	5% SBU.
Por resellado de planos	5% SBU
Por cambio de responsabilidad técnica en el transcurso de la construcción	5% SBU
Por normas de edificación	5% SBU
Por autorización de venta de solares en proyectos urbanísticos	5% SBU
Por demolición	0.5 % SBU/m ²
Carpetas membretadas para permisos de construcción e inspección final	1.25 % SBU

Fuente: Registro oficial 2018

Art. 665. La Administración Municipal determinará el formato de la especie valorado para cada uno de los trámites administrativos.

Art. 666. Las personas naturales o jurídicas, sean estas las ultimas de derecho pública o privada que soliciten servicios en las dependencias Municipales de San Lorenzo, deberán adquirir el formato y pagar la tasa respectiva en la Tesorería Municipal, obteniendo por ello el recibo correspondiente, el mismo que será presentado en la dependencia administrativa a efecto de recibir el servicio requerido.

Art. 667. Clasificación y monto de tasas. – Para el ingreso de todo servicio o trámite administrativo en la Municipalidad es requisito adquirir una tasa administrativa por servicios técnicos y administrativos que presta la Municipalidad, se fijan las siguientes tasas:

Tabla.45 Clasificación y monto de la tasa

CLASIFICACIÓN Y MONTO DE LA TASA	
Descripción	USD-SBU
Por elaboración de contratos o actas de cualquier naturaleza por cada página	0.12 %
Formato para cualquier tipo de certificado	0.12 %
Por copia del acta de sesión del Concejo: por cada página	0.015 %
Por copia de título de crédito	0.12 %

Por formulario de solicitud de servicios	0.12 %
Por trámites de solicitud de cualquier índole	0.12 %
Por formato de aviso de alcabalas	0.37 %
Por formato de inscripción de arrendamiento	0.25 %
Por formato de declaración del impuesto a los activos totales	0.25 %
Por formato de solicitud de puestos en el mercado	0.25 %
Por formato de autorización de espectáculo público	0.5 %
Por formato de certificado de salud: (incluye formato y exámenes de laboratorio coproparasitario o serológico)	1.20 %
Por formato de carné para betuneros y cargadores	0.12 %
Por especie valorada de título de crédito y procesamiento	0.12 %
Por trámite de devolución de alcabalas cuando el acto no se realizó	5% (valor pagado)

1. Por revalúo de un predio a solicitud de parte interesada se sujetará a las siguientes escalas:

Tabla.46 Monto de tasas por revalúo de predios

De	\$ - Hasta	\$40,00 1 x mil
	\$ +40,00	\$200,00 1,5 x mil
	\$ +200,00	\$500,00 2 x mil

Elaboración: Consultoría OP

Estos valores se calcularán por diferencia de avalúos comerciales entre el que consta registrado en el catastro y el que resultare luego de practicado el revalúo:

Tabla.47 Clasificación y monto de tasas para revalúo comerciales

CLASIFICACIÓN Y MONTO DE LA TASA	
Descripción	USD- SBU
Por informe de reglamentación urbana	0.25 %
Por solicitud de varios trabajos	0.25 %
Por solicitud de revisión de planos arquitectónicos (Formulario FPA)	0.25 %
Por solicitud de revisión de planos estructurales (Formulario FPE)	0.25 %
Por solicitud de permisos de construcción (formulario FPC) provisional y definitivo y devolución de fondos de garantía	0.25 %

Elaboración: Consultoría OP

2. Por emisión de directrices viales se hará en base al área total y conforme con la siguiente tabla:

Tabla.48 Monto de tasas para directrices viales

Área útil	(m ²)	Tasa por Servicios
Hasta	10.000 m ²	USD \$ 0.010 por c/m ²
Por el excedente de	10.000 m ²	USD \$ 0.007 por c/m ²

Elaboración: Consultoría OP

3. Por revisión y aprobación de estudios y anteproyectos de urbanizaciones:

Tabla.49 Monto de tasas para anteproyectos de urbanizaciones

Hasta	10.000 m ²	0.015% SBU por c/m ²
Por el excedente de	10.000 m ²	0.010% SBU por c/m ² adicional

Elaboración: Consultoría OP

4. Por tramite y aprobación definitiva de proyectos de urbanizaciones sobre área útil: USD 0.025% SBU por (m²).

Esta tasa incluye la supervisión, fiscalización y control en la ejecución de las obras de urbanización que es realizado por el Departamento de Obras Públicas Municipales.

El valor del metro cuadrado urbanizado será fijado por la Unidad de Avalúos y Catastros, con base al plano de valoración del catastro predial urbano actualizado.

5. Por fraccionamiento de terrenos urbanizados de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla.50 Monto de tasas por fraccionamiento de terrenos urbanizados

De 1 a 500 m ²	0.0025% SBU por c/m ²
Sobre el excedente de 500 m ² hasta 1.000 m ²	0.002% SBU por c/m ²
Sobre el excedente de 1.000 m ²	0.0015% SBU por c/m ²

Elaboración: Consultoría OP

6. Por aprobación de perfiles y rasantes de las vías en urbanizaciones y lotizaciones: USD \$ 25,00 c/hra.
7. Por la elaboración de ordenanza para urbanizaciones: 10% SBU.
8. Por revisión del reglamento de condominios, áreas, alcúotas y planos en el trámite de declaratoria de propiedad horizontal. Sobre el área de construcción:

Tabla.51 Monto de tasas por declaratoria de propiedad horizontal

Área construida	0.12% SBU por c/m ²
Área libre	0.007% SBU por c/m ²
Sobre el excedente de 500 m ² hasta 1.000 m ²	0.002% SBU por c/m ²
Sobre el excedente de 1.000 m ²	0.0015% SBU por c/m ²

Elaboración: Consultoría OP

9. Por declaratoria de propiedad horizontal, exigirá este pago la Secretaría General del Concejo 1.25 % SBU
10. Por revisión de anteproyectos arquitectónicos en la Zona Histórica 0.02 % SBU por c/m².
11. Por análisis de factibilidad para la implantación de industrias, comercios especiales restringidos, y urbanizaciones y explotación de canteras: 2,5 SBU
12. Por permiso de trabajos varios de reparación de edificaciones. Sobre el presupuesto de la obra a intervenir: 0.5% del presupuesto de la obra.
13. Derechos de inscripción de profesionales 20% SBU y reinscripción: 5% SBU
14. Por aprobación de planos arquitectónicos o estructurales, por cada metro cuadrado de construcción, de acuerdo a la siguiente fórmula: Total m² de construcción por costo de cada m² por coeficiente.

Tabla.52 Monto de tasas por aprobación de planos arquitectónicos o estructurales

COEFICIENTES	
De 1 a 50 m ² de construcción	0.10 %
De 51 a 150 m ² de construcción	0.12 %
Más de 150 m ² de construcción	0.14 %

Elaboración: Consultoría OP

15. Por permiso para almacenar materiales en la vía pública, en el ancho de la acera debidamente protegida: 0.25% SBU c/ml mensual.
16. Por permiso de cerramientos, colocación de puntos de línea de fábrica. Por metro lineal. De acuerdo con la siguiente fórmula: 0.5% SBU + (0.30 x ml).
17. Actualización de planos arquitectónicos, planos estructurales y de lotización 10 % de la tasa de aprobación.
18. El costo del metro cuadrado de construcción y de urbanización es el fijado por la Dirección de Planificación.

Art. 668. Mediante autorización de la Jefatura de Avalúos y Catastros, la Municipalidad, suministrará la información catastral estadística y gráfica solicitada por la población, previo pago de una tasa de Servicios Técnico-Administrativos que consta en la siguiente determinación arancelaria:

1.- Valor por suministro de Información Catastral Urbana:

1.1.- Información Predial Estadística.....USD 3.00/Pedio (Ficha Catastral)

1.2.- Información Predial Gráfica.....USD 3.00/Pedio (De 01 m² hasta 100 m²)1.3.- Información Predial Gráfica.....USD (Y)/Predio (De 100 m² hasta 1000 m²)

Para calcular el valor de (Y) en este rango de superficie se aplicará la siguiente fórmula matemática:

$$Y = Y_1 + \frac{Y_2 - Y_1}{X_2 - X_1} (X - X_1)$$

Y= VALOR DE PAGO

Y1= LÍMITE INFERIOR DE PAGO (USD 3,00)

Y2= LÍMITE SUPERIOR DE PAGO (USD 50,00)

X= SUPERFICIE DEL PREDIO A EDITAR

X1= LÍMITE INFERIOR DE SUPERFICIE (100 m²)X2= LÍMITE SUPERIOR DE SUPERFICIE (10.000 m²)1.4.- Información Predial Gráfica.....USD (Y) /Predio (De 10.000 m² hasta 200.000 m²)

Para calcular el valor (Y) en este rango de superficie se aplicará la siguiente fórmula matemática:

$$Y = Y_1 + \frac{Y_2 - Y_1}{X_2 - X_1} (X - X_1)$$

Y= VALOR DE PAGO

Y1= LÍMITE INFERIOR DE PAGO (USD 50,00)

Y2= LÍMITE SUPERIOR DE PAGO (USD 40,00)

X= SUPERFICIE DEL PREDIO A EDITAR

X1= LÍMITE INFERIOR DE SUPERFICIE (10.000 m²)X2= LÍMITE SUPERIOR DE SUPERFICIE (200.000 m²)1.5.- Información Predial Gráfica.....USD 0,20 por m² de área edificada.

El valor de la Información Predial Gráfica corresponderá a la suma de los valores calculados por terreno (en los numerales: 1.2, 1.3, 1.4), y por edificaciones (numeral: 1.5, de existir)

2.- Valor por suministro de Información Catastral Rural:

2.1.- Información Predial Estadística.....USD \$ 3,00/Pedio (Ficha Catastral)

2.2.- Información Predial Gráfica.....USD 10.00/Pedio (Hasta 1 Ha)

2.3.- Información Predial Gráfica.....USD (Y)/Predio (De 10 Has. hasta 12500 Has.)

Para calcular el valor de (Y) en este rango de superficie se aplicará la siguiente fórmula matemática:

$$Y = Y_1 + \frac{Y_2 - Y_1}{X_2 - X_1} (X - X_1)$$

Y= VALOR DE PAGO

Y1= LÍMITE INFERIOR DE PAGO (USD 10,00)

Y2= LÍMITE SUPERIOR DE PAGO (USD 25.000,00)

X=SUPERFICIE DEL PREDIO A EDITAR

X1= LÍMITE INFERIOR DE SUPERFICIE (1 Has.)

X2= LÍMITE SUPERIOR DE SUPERFICIE (12.500 Has.)

3.- Valor por impresión de Información Catastral Urbana-Rural

Regirán los siguientes valores de acuerdo al tipo de información requerida y formato INEN solicitado (conforme tablas arancelarias: 1, 2,3 y 4, adjuntas).

Tabla.53 Impresión de PLANOS CATASTRALES/ Urbano-Rural

FORMATO INEN	DIMENSIONES FORMATO LAMINA	VALOR DE IMPRESIÓN (USD por lámina) EN PAPEL BOND		
		BLANCO/NEGRO	A COLOR (hasta 3)	A COLOR (más de 3)
A4	21,00 x 28,70 cm	0,20	0,40	0,60
A3	29,70 x 42,00 cm	0,40	0,80	1,20

A2	42,00 x 59,40 cm	0,80	1,60	2,40
A1	59,40 x 84,10 cm	1,60	3,20	4,80
A0	84,10 x 118,90 cm	3,20	6,40	9,60

Elaboración: Consultoría OP

Tabla.54 Impresión de ORTOFOTO CATASTRAL/ Urbano-Rural

FORMATO INEN	DIMENSIONES FORMATO LAMINA	VALOR DE IMPRESIÓN (USD por lámina) EN PAPEL BOND		
		BLANCO/NEGRO	A COLOR (hasta 3)	A COLOR (más de 3)
A4	21,00 x 28,70 cm	2,00	4,00	6,00
A3	29,70 x 42,00 cm	4,00	8,00	12,00
A2	42,00 x 59,40 cm	8,00	16,00	24,00
A1	59,40 x 84,10 cm	16,00	32,00	48,00
A0	84,10 x 118,90 cm	32,00	64,00	96,00

Tabla.55 Impresión de MAPAS TEMÁTICOS Urbano-Rural/ SIN ESCALA

FORMATO INEN	DIMENSIONES FORMATO LAMINA	VALOR DE IMPRESIÓN (USD por lámina) EN PAPEL BOND		
		BLANCO/NEGRO	A COLOR (hasta 3)	A COLOR (más de 3)
A4	21,00 x 28,70 cm	0,70	1,40	2,10
A3	29,70 x 42,00 cm	1,40	2,80	4,20
A2	42,00 x 59,40 cm	2,80	5,60	8,40
A1	59,40 x 84,10 cm	5,60	11,20	16,80

A0	84,10 x 118,90 cm	11,20	22,40	33,60

Elaboración: Consultoría OP

Tabla.56 Impresión de MAPAS TEMÁTICOS Urbano-Rural/ CON ESCALA

FORMATO INEN	DIMENSIONES FORMATO LAMINA	VALOR DE IMPRESIÓN (USD por lámina) EN PAPEL BOND		
		BLANCO/NEGRO	A COLOR (hasta 3)	A COLOR (más de 3)
A4	21,00 x 28,70 cm	2,10	4,20	6,30
A3	29,70 x 42,00 cm	4,20	8,40	12,60
A2	42,00 x 59,40 cm	8,40	16,80	25,20
A1	59,40 x 84,10 cm	16,80	33,60	50,40
A0	84,10 x 118,90 cm	33,60	67,20	100,80

Elaboración: Consultoría OP

4.- Determinación del valor total de la tasa de servicios técnicos-administrativos por Información Catastral Urbana-Rural editada en formato estable (papel).

El valor total que la Municipalidad de San Lorenzo cobrará por concepto de la tasa de servicios técnico-administrativos a la edición de la Información Catastral se establecerá mediante la suma del valor establecido en los numerales 1 y 2 por suministro de información, más el valor establecido en las tablas 1, 2,3 y 4 del numeral 3 por impresión de la información en el formato seleccionado.

5.-Sistema y destino de la recaudación.

La recaudación se efectuará a través de la Tesorería Municipal mediante la emisión de un Título de Crédito a través de la Jefatura de Rentas Municipales. Los valores recaudados por este concepto ingresarán a una cuneta especial y servirán exclusivamente para el mantenimiento y actualización permanente del catastro predial urbano-rural del Cantón.

Art. 669. Por calificación de empresarios artísticos USD \$ 20,00.

Art. 670. Procedimiento administrativo sancionador. - Deberá sujetarse a lo establecido en el COOTAD en la Sección Cuarta, Procedimiento Administrativo Sancionador especificado en los Art. s 395 al 403.

SECCIÓN II

CABECERA CANTONAL SAN LORENZO

Art. 671. Uso y ocupación de suelo dentro del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Lorenzo. - El uso de suelo a ser destinado al territorio comprendido por el GADM- SL, estará determinado conforme lo que estipula el plano adjunto de uso de suelo cantonal. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Ilustre Municipio de San Lorenzo, determina y elabora la respectiva ordenanza que determine el uso y ocupación de suelo conforme lo determine el Plan de Uso y Gestión de Suelo de San Lorenzo, conservando las premisas que genera la normativa cantonal vigente.

Durante el tiempo que transcurra durante la elaboración del respectivo instrumento, se aplicará la siguiente zonificación dentro de la cabecera cantonal San Lorenzo y los núcleos urbanos rurales, normados mediante ordenanza:

CABECERA CANTONAL SAN LORENZO

Tabla.57 Uso de suelo Zona Residencial Alta

ZONA RESIDENCIAL ALTA (ZRA)								
Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros		Distancia Entre Bloques	Forma De Ocupación	COS		Altura
						Planta Baja	Total	
R2	15 m.		3 m. calle 5 m. avenida	6 m.	Línea de Fabrica	80%	320%	12.80

		Fo nta l	25 m. Av. Padre Lino Campesan					
R3	15 m.	Lat era l	3 m.	6 m.	Mixta (C-P)	60%	240%	

Tabla.58 Uso de suelo Zona Residencial Media

Zona Residencial Media (Zrm)								
Lote Mínim o	Frent e Mínim o	Retiros		Distanci a Entre Bloques	Forma De Ocupació n	COS		Altura
						Planta Baja	Total	
R3	15 m.	Frontal	3 m. Calle	6 m.	Continua	40%	80%	6.40 m.
			5 m. avenida					
		Posterior	3 m.					

Tabla.59 Uso de suelo Zona Residencial Baja

ZONA RESIDENCIAL BAJA (ZRB)								
Lote Mínim o	Frente Mínimo	Retiros		Distanci a Entre Bloques	Forma De Ocupaci ón	COS		Altura
						Planta Baja	Total	
R2	15 m.	Font al	3 m. calle	6 m.	Pareada	80%	160% / 270%	6.40m 9.60m
			5 m. avenida					
R3	15 m.	Later al	3 m.	6 m.	Mixta (C-P)	60%	120% / 180%	
R4	15 m.	Poste rior	3 m.	6 m.	Mixta (A-P)	20%	60%	

Elaboración: Consultoría OP

Tabla.60 Uso de suelo Zona Comercial

Zona Comercial (Z c)								
Lote Mínim o	Frente Mínimo	Retiros		Distanci a Entre Bloques	Forma De Ocupación	COS		ALTURA
						Planta Baja	Total	
			3 m. Calle					

R2	15 m.	Posterior	5 m. avenida 25 m. Av. Padre Lino Campesano	6 m.	Línea de fábrica	80%	480%	19.20 m.

Elaboración: Consultoría OP

Tabla.61 Uso de suelo Zona Industrial

ZONA INDUSTRIAL (ZI)								
Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros		Distancia Entre Bloques	Forma De Ocupación	COS		Altura
						Planta Baja	Total	
R3	15 m.	Frontal	3 m. calle	6 m.	Continua	60%	180%	9.60 m.
		Posterior	5 m. avenida					
			25 m. Av. Padre Lino Campesano					

Elaboración: Consultoría OP

Tabla.62 Uso de suelo Zona Histórica

ZONA HISTÓRICA (ZH)								
Lote Mínimo	Frente Mínimo	Retiros		Distancia Entre Bloques	Forma De Ocupación	Cos		Altura
						Planta Baja	Total	
R2	15 m.	Posterior	3 m. avenida 5 m. avenida	6 m.	Línea de fábrica	80%	480%	19.20 m.

Elaboración: Consultoría OP

Tabla.63 Uso de suelo Zona Especial

Zona Especial (Ze)								
Lote Mínimo	Frente	Retiros		Distancia Entre	Forma De	Cos		Altura
						Planta Baja	Total	

	Míni mo			Bloque s	Ocupaci ón			
R2	15 M.	Posterior	3 M. Avenida	6 M.	Línea De Fábrica	80%	180%	9.60 M.
			5 M. Avenida					

Tabla.64 Uso de suelo Zona de Protección

Zona De Protección (Zp)								
Lote Míni mo	Frente Mínimo	Retiros		Distanc ia Entre Bloque s	Forma De Ocupaci ón	Cos		Altura
						Planta Baja	Total	
0	0	0	0	0	0	0	0	0

Elaboración: Consultoría OP

NÚCLEOS URBANO RURALES

Art. 672. Uso y ocupación de suelo dentro de los gobiernos autónomos descentralizados rurales.- El uso de suelo a ser destinado al territorio comprendido por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Rurales, estará determinado conforme lo que estipula el plano adjunto de uso de suelo cantonal, mediante la respectiva ordenanza que determine el uso y ocupación de suelo conforme lo determine el Plan de Uso y Gestión de Suelo de San Lorenzo, conservando las premisas que genera la normativa cantonal vigente.

GAD RURAL CONCEPCIÓN

Núcleo Urbano de Concepción

Tabla.65 Uso de suelo GAD Rural Concepción

GAD RURAL CONCEPCIÓN		
PARÁMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	0	Zona de Protección (ZP)
	R2	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC).
	R4	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC).
	20 m.	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC), Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
COS Planta baja	60 %	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	20%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
COS Total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
Forma de Ocupación	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)
	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Comercial (ZC), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Aislada	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL TAMBILLO

Núcleo Urbano de Tambillo**Tabla.66 Uso de suelo GAD Rural de Tambillo**

GAD RURAL TAMBILLO		
PARAMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	R2	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6.40 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Altura de edificaciones	2 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
COS Total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM)
	Continua	Zona Residencial Baja (ZRB)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL ANCÓN DE SARDINAS (Palma Real)**Núcleo Urbano de Ancón de Sardinas***Tabla.67 Uso de suelo GAD Rural Ancón de Sardinas*

GAD RURAL ANCÓN DE SARDINAS		
PARAMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	R2	Zona Residencial media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	0	Zona de Protección (ZP)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
COS total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM) Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL 5 DE JUNIO**Núcleo Urbano 5 de Junio***Tabla.68 Uso de suelo GAD Rural 5 de Junio*

GAD RURAL 5 DE JUNIO		
PARAMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	R2	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	600 m2	Zona Comercial (ZC)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	40%	Zona de Desarrollo Agrícola (ZDAG)
COS total	120%	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC), Zona de Desarrollo Agrícola (ZDAG)
Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Baja (ZRB) Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL CARONDELET

Núcleo Urbano Carondelet

Tabla.69 Uso de suelo GAD Rural Carondelet

GAD RURAL CARONDELET		
PARÁMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	0	Zona de Protección (ZP)
	R2	Zona Residencial Alta (ZRA), Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
	600 m2	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Alta (ZRA), Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Alta (ZRA), Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Alta (ZRA), Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Alta (ZRA), Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	40%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
COS Total	120%	Zona Residencial Alta (ZRA), Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	80%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencia Alta (ZRA), Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB) Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Aislada	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)

	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL SANTA RITA**Núcleo Urbano Santa Rita***Tabla.70 Uso de suelo GAD Rural Santa Rita*

GAD RURAL SANTA RITA		
PARÁMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	0	Zona de Protección (ZP)
	R2	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
	R4	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	1.000 m2	Zona Agrícola (ZA)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
	20 m.	Zona Residencial Agrícola (ZRAG) Zona Agrícola (ZA)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial, Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona Agrícola (ZA)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	40%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	20%	Zona Agrícola (ZA)
COS Total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	80%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	40%	Zona Agrícola (ZA)
Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB) Zona Comercial (ZC)

	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Aislada	Zona Residencial Agrícola (ZRAG) Zona Agrícola (ZA)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL ALTO TAMBO**Núcleo Urbano Alto Tambo***Tabla.71 Uso de suelo GAD Rural Alto Tambo*

GAD RURAL ALTO TAMBO		
PARAMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	0	Zona de Protección (ZP)
	R2	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	R4	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
	20 m.	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC), Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	40%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
COS Total	120%	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	80%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)

Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Baja (ZRB) Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Aislada	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL CALDERÓN**Núcleo Urbano Calderón***Tabla.72 Uso de suelo GAD Rural Calderón*

GAD RURAL CALDERÓN		
PARAMETRO	UNIDAD	ZONAS
	R2	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
	R4	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	R4	Zona Agrícola (ZA)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
	20 m.	Zona Residencial Agrícola (ZRAG) Zona Agrícola (ZA)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial, Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona Agrícola (ZA)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	40%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	20%	Zona Agrícola (ZA)
COS Total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	80%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	40%	Zona Agrícola (ZA)

Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB) Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Aislada	Zona Residencial Agrícola (ZRAG) Zona Agrícola (ZA)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL TULULBÍ

Núcleo Urbano Tululbí

Tabla.73 Uso de suelo GAD Rural Tululbí

GAD RURAL TULULBÍ		
PARÁMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	0	Zona de Protección (ZP)
	R2	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
	R4	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	R4	Zona Agrícola (ZA)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial
	20 m.	Zona Residencial Agrícola (ZRAG) Zona Agrícola (ZA)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona Agrícola (ZA), Zona Comercial (ZC)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Agrícola (ZA), Zona Comercial (ZC)
	40%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	20%	Zona Agrícola (ZA)
COS Total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Agrícola (ZA), Zona Comercial (ZC)

	80%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	40%	Zona Agrícola (ZA)
Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB) Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Aislada	Zona Residencial Agrícola (ZRAG) Zona Agrícola (ZA)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL SAN JAVIER**Núcleo Urbano San Javier***Tabla.74 Uso de suelo GAD Rural San Javier*

GAD RURAL SAN JAVIER		
PARAMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	0	Zona de Protección (ZP)
	R2	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	R4	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
	20 m.	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC), Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC), Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC), Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	40%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
COS Total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC), Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	80%	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)

Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Residencial Baja (ZRB) Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Aislada	Zona Residencial Agrícola (ZRAG)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL URBINA**Núcleo Urbano Urbina***Tabla.75 Uso de suelo GAD Rural Urbina*

GAD RURAL URBINA		
PARÁMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	0	Zona de Protección (ZP)
	R2	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Altura de edificaciones	2 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
COS Total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

Elaboración: Consultoría OP

GAD RURAL MATAJE**Núcleo Urbano Mataje***Tabla.76 Uso de suelo GAD Rural Mataje*

GAD RURAL MATAJE		
PARAMETRO	UNIDAD	ZONAS
Lote mínimo	0	Zona de Protección (ZP) Zona Especial (ZE)
	R2	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona Residencial Agrícola (ZRAG), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Frente mínimo	15 m.	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
RETIROS		
Frontal	3 m. a una calle	
	5 m. a una avenida o vía principal	
Posterior	3 m.	
Lateral	3 m.	
Distancia entre bloques	6 m.	Zona Residencial Baja (ZRB), Zona de Expansión Urbana (ZEU)
Altura de edificaciones	6.40 m.	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
COS Planta baja	60%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
COS Total	120%	Zona Residencial Media (ZRM), Zona de Expansión Urbana (ZEU), Zona Comercial (ZC)
Forma de Ocupación	Línea de fábrica	Zona Residencial Media (ZRM), Zona Comercial (ZC)
	Continua	Zona de Expansión Urbana (ZEU)
	Sin forma de ocupación	Zona de Protección (ZP)

	Zona Especial (ZE)

Elaboración: Consultoría OP

SECCIÓN III

DE LOS PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN

Art. 673. Permiso de construcción. - La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o la institución delegada, otorgará el permiso de construcción al propietario o constructor una vez realizada la inspección en obra, previo la presentación de la documentación correspondiente. El permiso de construcción será válido por tres años.

El constructor o propietario solicitará dicho permiso de construcción por cada planta edificada, donde se verificará que la misma se esté ejecutando conforme al diseño estructural aprobado. La Dirección de Obras Públicas emitirá un informe por cada inspección realizada.

Art. 674. Permisos de construcción por etapas. - La Dirección de Obras Públicas, otorgará permisos de construcción para cada etapa que se solicite. En estos casos el permiso de construcción será válido solo para cada etapa solicitada, previo el pago de las tasas respectivas del valor de la obra a ejecutarse.

Art. 675. Planos Modificatorios. - Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se presentará una solicitud a la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o a la máxima autoridad de la institución delegada, especificando las modificaciones a realizarse.

Art. 676. Plazo de validez de aprobación de planos y permisos de construcción. - La aprobación de planos de urbanizaciones, viviendas de interés social, progresivos, y los permisos de construcción tendrá una validez de tres años, contados a partir de su emisión.

Art. 677. Cumplimiento de requisitos para aprobación de planos. - Para la aprobación de planos y/o concesión de permisos de construcción, las unidades competentes del municipio o la Institución delegada por el GADM-SL, deberá exigir el cumplimiento de todos los requisitos establecidos:

Línea de fábrica

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario IRC Informe de Regulación Cantonal
3. Copia de cédula de identidad y papeleta de votación

4. Pago del impuesto predial
5. copia de las escrituras PUBLICAS o certificado de gravámenes
6. Pago de DIMAPYS

Permiso de cerramiento

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario IRC Informe de Regulación Cantonal
3. Copia de cédula de identidad y papeleta de votación
4. Pago del impuesto predial
5. Pago de DIMAPIS
6. Copia de escritura pública
7. Pago de una tasa de cerramiento (en rentas)

Directrices viales

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Copia del pago del impuesto predial del año en curso
3. Certificado del registro de la propiedad actualizado
4. Certificado de no adeudar al municipio
5. Informe de reglamentación cantonal IRC debidamente aprobado
6. Copia de la cédula de identidad y certificado de votación del propietario
7. 1 plano del levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, escala mínima 1:1000 y datos de campo formato DWG
8. Certificados de factibilidades de servicios DIMAPYS, CNEL.
9. Plano calzado por la Jefatura de Avalúos y Catastros

Nota:

Presentar plano digitalizado georreferenciado con coordenadas UTM wg 584 Datum 17 y mínimo dos puntos de referencia con coordenadas X,Y,Z y certificado por la Jefatura de Avalúos y Catastros

4 impresiones del levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro, escala mínima 1:1000 y datos de campo formato dwg

Aprobación de Planos Arquitectónicos

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (llenos por el profesional responsable)

3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
9. 2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
10. 1 CD formato AutoCad
11. Comprobante de pago del fondo de garantía y aprobación de planos

Aprobación de Planos Arquitectónicos Actualización

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Copia de cédula, papeleta de votación del propietario
6. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
7. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
8. Escanear el plano inicial aprobado en CD en formato PDF
9. 2 copias plano arquitectónico: inicial aprobado

Aprobación de Planos Arquitectónicos Ampliatorios

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
9. 2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
10. 1 CD formato AutoCad
11. Copia de Plano inicial Aprobado e informe
12. Comprobante de pago del fondo de garantía y aprobación de planos

Aprobación de Planos Arquitectónicos Ampliatorios con locales comerciales

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
9. 2 Copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
10. 1 CD formato AutoCad
11. Certificación emitida por el cuerpo de bomberos
12. Copia de Plano inicial Aprobado e informe
13. Comprobante de pago del fondo de garantía y aprobación de planos

Aprobación de Planos Arquitectónicos Ampliatorios Construcciones más de 20 años

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
9. 2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
10. 1 CD formato AutoCad
11. Certificado de la edad de la Construcción
12. Comprobante de pago del fondo de garantía y aprobación de planos

Aprobación de Planos Arquitectónicos (Anteproyecto Residencial más de 5 viviendas)

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal

5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
9. Certificación emitida por el cuerpo de bomberos
- 10.2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
- 11.1 CD formato AutoCad
12. Comprobante de pago del fondo de garantía y aprobación de planos
13. Certificados de factibilidades de servicios Dinapys, CNEL.

Aprobación de Planos Arquitectónicos (Anteproyecto Residencial más de 5 viviendas) MIDUVI

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
9. Certificación emitida por el cuerpo de bomberos
- 10.2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
11. CD formato AutoCad
12. Comprobante de pago del fondo de garantía y aprobación de planos
13. Adjuntar el anexo (MIDUVI)
14. Factibilidades de servicios DIMAPYS, , CNEL.

Aprobación de Planos Arquitectónicos con locales comerciales

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
9. 2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario

10. 10 1 CD formato AutoCad
11. Comprobante de pago del fondo de garantía y aprobación de planos
12. Certificación emitida por el cuerpo de bomberos

Aprobación de Planos Arquitectónicos Modificadorio

Requisitos:

1. Tasa administrativa
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario
6. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
7. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
8. 2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
9. 1 CD formato AutoCad
10. Copia del plano inicial e informe.
11. Comprobante de pago del fondo de garantía y aprobación de planos

Aprobación de Planos Arquitectónicos Modificadorio más de 20 años

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario
6. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
7. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
8. 2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
9. 1 CD formato AutoCad
10. Certificado de la edad de la construcción.
11. Comprobante del fondo de garantía y aprobación de planos

Aprobación de Planos Arquitectónicos (Proyecto definitivo conjunto residencial más de 5 viviendas)

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)

3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional o carne municipal vigente
9. Certificación emitida por el cuerpo de bomberos
10. 2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
11. 1 CD formato AutoCad
12. Estudio o memoria técnica aprobada por:
 - a. Empresa DIMAPYS
 - b. Empresa CNEL

Aprobación de Planos Arquitectónicos (Proyecto definitivo conjunto residencial más de 5 viviendas)- MIDUVI

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Formulario FPA. (Llenos por el profesional responsable)
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC Informe de Regulación Cantonal
5. Hoja de estadística del INEC
6. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
9. Certificación emitida por el cuerpo de bomberos
10. 2 copias plano arquitectónico: firmados por el profesional y el propietario
11. 1 CD formato AutoCad
12. Adjuntar anexo 5 (licencia de construcción para proyectos de vivienda de interés social – MIDUVI)
13. Presupuesto y cronograma
14. Estudio o memoria técnica aprobada por:
 - a. Empresa DIMAPyS
 - b. Empresa CNEL

Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Certificado de no adeudar al municipio
3. IRC Informe de Regulación Cantonal

4. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
5. 2 copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial
6. Copia de la patente del profesional y carne municipal vigente
7. 2 copias del Reglamento de Condóminos firmado, en el que establezca el sistema administrativo, de mantenimiento, reparación del edificio, bienes comunes, el cuadro de alícuotas, áreas, linderos, dimensiones de cada condómino, numerándolos en concordancia con los planos en los que estos datos se hallen graficados.
8. 2 copias planos en formato AutoCAD (dwg), firmados por el profesional y el propietario, en los que se hallen graficados: linderos, longitudes, áreas de cada uno de los departamentos, vivienda, oficinas, locales comerciales, etc. y cuadro de resumen de alícuotas que contenga lo siguiente: número de bienes exclusivos, número de bienes comunitarios, número de bienes de uso privativo, número de estacionamientos, área total del lote según escrituras en m2, área construida en m2, área abierta en m2.
9. 1 CD formato AutoCAD.
10. Planos arquitectónicos aprobados.
11. Copias de los formularios FPA, FPC, FPE.

Declaratoria en Régimen de Propiedad Horizontal sin plano aprobado construcción más de 20 años

Requisitos:

1. Tasa por servicios técnicos administrativos
2. Certificado de no adeudar al Municipio
3. IRC
4. Copia de las escrituras y certificado del registro de la propiedad actualizado
5. 2 copias de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial.
6. Copia del pago de la patente del profesional y carne municipal vigente.
7. 2 copias del Reglamento de condóminos firmado, en el que establezca el sistema administrativo, de mantenimiento, reparación del edificio, bienes comunes, el cuadro de alícuotas, áreas, linderos, dimensiones de cada condómino, numerándolos en concordancia con los planos en los que estos datos se hallen graficados.
8. 2 copias Planos en formato AutoCAD (dwg), firmados por el profesional y el propietario, en los que se hallen graficados: linderos, longitudes, áreas de cada uno de los departamentos, vivienda, oficinas, locales comerciales, etc. y cuadro de resumen de alícuotas que contenga lo siguiente: número de bienes exclusivos,

número de bienes comunitarios, número de bienes de uso privativo, número de estacionamientos, área total del lote según escrituras en m², área construida en m², área abierta en m².

9. Certificación de un ingeniero calculista de estabilidad estructural de la construcción.
10. Planos arquitectónicos del levantamiento, instalaciones eléctricas e hidrosanitarias)
- 11.1 CD formato AutoCAD
12. Certificado de edad de la construcción en caso de edificaciones que no tengan planos aprobados y tengan más de 20 años de construcción.

Fraccionamiento urbano y rural

Requisitos

Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana la división de terreno de 02 a 10 lotes.

1. Tasa por servicios técnicos administrativos
2. Certificado de no adeudar al Municipio
3. IRC (presentar directrices viales en caso de que el IRC lo solicite)
4. 3 copias del plano con Certificado y sello de avalúos y catastros de calzado del predio y CD del perímetro del predio.
5. 2 copias de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario.
6. Copia de las escrituras y certificado del registro de la propiedad actualizado (historial del predio en caso de existir desmembraciones anteriores).
7. Copia del pago de la patente del profesional y carne municipal vigente.
8. 2 copias Plano de fraccionamiento dibujado a escala señalando cuadro de áreas y linderos de cada lote; espacio mínimo para sellos 12x15 cm. firmado por el propietario y el profesional.
9. 1 CD formato AutoCAD
10. Cuadro de áreas y lindero de afectaciones, áreas verdes, vías propuestas, según sea el caso, en formato Word.

Nota 1: En caso de fraccionamiento rural presentar planos georreferenciados con coordenadas utm, datum: psad 56 y mínimo 2 puntos de referencia con xyz.

Nota 2: Los planos serán legales con el sello de Avalúos y Catastros y de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

INTEGRACIÓN PARCELARIA

Requisitos

1. Tasa por servicios técnicos administrativos
2. Certificado de no adeudar al Municipio.
3. IRC de cada uno de los lotes (presentar directrices viales en caso de que el IRC lo solicite).
4. Certificado y sello de avalúos y catastros de calzado del predio.
5. 2 copias de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario.
6. Copia de las escrituras y certificado del registro de la propiedad actualizado de cada predio.
7. Copia del pago de la patente del profesional y carne municipal vigente.
8. Copia del plano aprobado del fraccionamiento anterior.
9. 2 copias Plano del estado actual más la propuesta dibujada a escala y dimensionado + ubicación. Cuadro de áreas y linderos de cada lote + afectaciones + áreas verdes + vías propuestas, según el caso. Espacio mínimo para sellos 12 x 15 cm. firmado por el propietario y el profesional.
- 10.1 CD formato AutoCAD.
11. Cuadro de resumen de áreas y linderos digitado en formato Word.

Modificatoria A La Declaración En Régimen De Propiedad Horizontal

Requisitos

1. Tasa por servicios técnicos administrativos
2. Certificado de no adeudar al Municipio
3. IRC
4. Copia de las escrituras y certificado del registro de la propiedad actualizado.
5. 2 copias de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial
6. Copia del pago de la patente del profesional y carne municipal vigente.
7. 2 copias del Reglamento de condóminos firmado, en el que establezca el sistema administrativo, de mantenimiento, reparación del edificio, bienes comunes, el cuadro de alícuotas, áreas, linderos, dimensiones de cada condómino, numerándolos en concordancia con los planos en los que estos datos se hallen graficados.
8. 2 copias Planos firmados por el profesional y el propietario, en los que se hallen graficados: linderos, longitudes, áreas de cada uno de los departamentos, vivienda, oficinas, locales comerciales, etc. y cuadro de resumen de alícuotas que contenga lo siguiente: número de bienes exclusivos, número de bienes comunitarios, número de bienes de uso privativo, número de estacionamientos, área total del lote según escrituras en m², área construida en m², área abierta en m².
9. 1 CD formato AutoCAD
10. Planos arquitectónicos modificatorios – ampliatorios aprobados.

11. Copias de los formularios FPA, FPC, FPE.
12. Copia de los planos de propiedad horizontal iniciales aprobados.
13. Autorización notariada original (75% de los condóminos para modificar el proyecto).

Reestructuración parcelaria

Requisitos

1. Tasa por servicios técnicos administrativos
2. Certificado de no adeudar al Municipio
3. IRC de cada uno de los lotes (presentar directrices viales en caso de que el IRC lo solicite)
4. Certificado y sello de avalúos y catastros de calzado del predio
5. 2 copias de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario.
6. Copia de las escrituras y certificado del registro de la propiedad actualizado.
7. Copia del pago de la patente del profesional y carne municipal vigente.
8. Copia del plano aprobado del fraccionamiento anterior.
9. 2 copias Plano del estado actual más la propuesta dibujada a escala y dimensionado + ubicación. Cuadro de áreas y linderos de cada lote + afectaciones + áreas verdes + vías propuestas, según el caso. Espacio mínimo para sellos 12 x 15 cm. firmado por el propietario y el profesional.
10. 1 CD formato AutoCAD
11. Cuadro de resumen de áreas y linderos digitado en formato Word.

Solicitud de ingreso de claves catastrales en declaratoria de P.H.

Requisitos

1. Tasa por servicios administrativos
2. Escritura protocolizada de la propiedad horizontal
3. Informe descriptivo con fotografía de lo que está construido y no construido

Trabajos varios acabados

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Formulario **FTV**
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. Copia del comprobante de pago de los servicios a realizar
5. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial
6. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado

7. Presupuesto detallado con rubros actualizados
8. Informe descriptivo de los trabajos a realizarse comprometiéndose a no ocasionar daños a terceros firmado por el propietario
9. Fotografías del estado actual de la construcción

Trabajos varios acabados ampliación hasta 20m2 y remodelación

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos.
2. Formulario FTV
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC
5. Copia del comprobante de pago de los trabajos a realizar
6. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. 2 Copias Planos de detalles arquitectónicos, estructurales e implantación general en formato AutoCad
9. Copia del plano arquitectónico inicial aprobado o certificado de años de la construcción
10. Informe descriptivo de los trabajos a realizarse comprometiéndose a no ocasionar daños a terceros firmado por el propietario
11. Presupuesto detallado con rubros actualizados (CD formato Excel)

Trabajos varios construcción nueva hasta 20m2 y cerramiento

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos.
2. Formulario FTV
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC
5. Copia del comprobante de pago de los trabajos a realizar
6. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. 2 Copias Planos de detalles arquitectónicos, estructurales e implantación general en formato AutoCad
9. Presupuesto detallado con rubros actualizados (CD formato Excel)

10. Informe descriptivo de los trabajos a realizarse comprometiéndose a no ocasionar daños a terceros firmado por el propietario

Trabajos varios Derrocamientos

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Formulario FTV
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC
5. Copia del comprobante de pago de los trabajos a realizar
6. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. Presupuesto detallado con rubros actualizados (CD formato Excel)
9. Informe descriptivo de los trabajos a realizarse comprometiéndose a no ocasionar daños a terceros firmado por el propietario
10. Fotografías del estado actual de la construcción

Trabajos varios en Declaratoria de Propiedad Horizontal

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Formulario FTV
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. IRC
5. Copia del comprobante de pago de los trabajos a realizar
6. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial
7. Copia de las escrituras o certificado del registro de la propiedad actualizado
8. 2 Copias Planos de detalles arquitectónicos, estructurales e implantación general en formato AutoCad
9. Informe descriptivo de los trabajos a realizarse comprometiéndose a no ocasionar daños a terceros firmado por el propietario
10. Autorización notarial original (75% de los condóminos para modificar el proyecto)
11. Copia de plano arquitectónico inicial aprobado
12. Copia del plano de propiedad horizontal aprobado.

Unificación de lotes

Requisitos:

1. Tasa por servicios administrativos
2. Solicitud dirigida al señor alcalde
3. Certificado y sello de avalúos y catastros de calzado del predio
4. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario y pago del impuesto predial
5. IRC de cada uno de los lotes
6. Certificado de no adeudar al Municipio
7. Certificado de gravámenes de cada uno de los lotes
8. Copia de las escrituras de cada uno de los lotes
9. Comprobante de pago del impuesto predial de cada uno los lotes
10. 2 copias Plano de unificación de lotes, (que contenga levantamiento topográfico de cada predio o lotes a unificarse, lote unificado con el respectivo cuadro de áreas y linderos y finalmente cuadro de coordenadas, tarjeta con las firmas del propietario y del profesional responsable)

Urbanización (Anteproyecto)**Requisitos:**

1. Tasa por servicios administrativos
2. Certificado y sellos de avalúos y catastros de calzado del predio
3. Presentar directrices viales en caso de que el IRC lo solicite
4. Copia de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario
5. Copia de las escrituras y certificado del registro de la propiedad actualizado
6. Copia de la patente profesional y carne profesional vigente
7. 2 copias de planos de la urbanización proyectada sobre el levantamiento topográfico, a escala legible y dimensionado + ubicación, espacio mínimo para sellos 2x15 con firmado por el propietario/s y el profesional, firmado por el profesional, firmado por el profesional y el propietario
8. 1 CD formato AutoCad
9. Informe de factibilidades de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y teléfono.

Urbanización (proyecto definitivo)**Requisitos:**

1. Tasa por servicios administrativos
2. Certificado y sello de avalúos y catastros de calzado del predio
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. Presentar directrices viales en caso de que el IRC lo solicite
5. 2 copias de cédula de identidad, papeleta de votación del propietario

6. Copia de las escrituras y certificado del registro de la propiedad actualizado
7. Copia de la patente profesional y carne profesional vigente
8. Estudio de sistemas de agua potable: planos y memoria técnica aprobados + informe de aprobación (copia) y presupuesto aprobado (copia)
9. Estudio de sistemas de alcantarillado: planos y memoria técnica aprobados + informe de aprobación (copia) y presupuesto aprobado (copia)
10. Estudios de sistemas de electricidad: planos, memorias, técnicas + informe de aprobación (copia) y presupuesto aprobado (copia)
11. Estudios de sistemas de teléfonos: planos, memorias técnicas, informe de aprobación (copia) y presupuesto aprobado (copia)
12. Informe de aprobación del anteproyecto de urbanización aprobado
13. Copia del plano del anteproyecto aprobado
14. Copia de planos e informe de perfiles y rasantes aprobados
15. 7 copias del plano de la urbanización acotado y dimensionado al detalle con los cuadros demostrativos de áreas, porcentajes y densidades, (espacio mínimo para sellos 12x15), firmado por el profesional y el propietario.
16. 1 CD formato AutoCad.

Aprobación de planos estructurales Conjuntos Habitacionales

Requisitos

1. Cédula de identidad y papeleta de votación (contribuyente)
2. Carnet o certificado de inscripción municipal del profesional
3. Certificado de SENESCYT formato .PDF
4. Copia de impuesto predial (actividad económica)
5. Planos arquitectónicos aprobados en PDF
6. Planos estructurales en PDF
7. Planos estructurales en dwg
8. Formulario FPC lleno y firmado
9. Formulario FPE lleno y firmado
10. Estudio de suelos
11. Memoria de cálculo
12. Copia del registro municipal del constructor
13. Pago por aprobación de planos estructurales

Aprobación de planos estructurales Construcciones que superen los 400 m2

Requisitos

1. Cédula de identidad y papeleta de votación (contribuyente)
2. Copia del pago del impuesto predial

3. Carnet o certificado de inscripción municipal del profesional
4. Certificado de SENESCYT formato PDF
5. Planos arquitectónicos aprobados en PDF
6. Planos estructurales en PDF
7. Planos estructurales en DWG
8. Formulario FPC lleno y firmado
9. Formulario FPE lleno y firmado
10. Estudio de suelos
11. Memoria de cálculo
12. Copia del registro municipal del constructor
13. Pago por aprobación de planos estructurales

Aprobación de planos estructurales para viviendas de cuatro pisos o más

Requisitos

1. Cédula de identidad y papeleta de votación (contribuyente)
2. Carnet o certificado de inscripción municipal del profesional
3. Certificado de SENESCYT formato .PDF
4. Copia de impuesto predial (actividad económica)
5. Planos arquitectónicos aprobados en PDF
6. Planos estructurales en PDF
7. Planos estructurales en dwg
8. Formulario FPC lleno y firmado
9. Formulario FPE lleno y firmado
10. Estudio de suelos
11. Memoria de cálculo
12. Copia del registro municipal del constructor
13. Pago por aprobación de planos estructurales

Aprobación de planos estructurales para viviendas de cuatro pisos o más

Requisitos

1. Cédula de identidad y papeleta de votación (contribuyente)
2. Copia del pago del impuesto predial
3. Carnet o certificado de inscripción municipal del profesional
4. Certificado de SENESCYT formato .PDF
5. Planos arquitectónicos aprobados en PDF
6. Planos estructurales en PDF

7. Planos estructurales en DWG
8. Formulario FPC lleno y firmado
9. Formulario FPE lleno y firmado
10. Estudio de suelos
12. memoria de cálculo
11. Copia del registro municipal del constructor
12. Planos arquitectónicos iniciales
13. Planos estructurales iniciales
16. pago por aprobación de planos estructurales

Aprobación de planos estructurales para viviendas de cuatro pisos o más

Requisitos

1. Cédula de identidad y papeleta de votación (contribuyente)
2. Carnet o certificado de inscripción municipal del profesional
3. Certificado de SENESCYT formato .PDF
4. Copia de impuesto predial (actividad económica)
5. Planos arquitectónicos aprobados en PDF
6. Planos estructurales en PDF
7. Planos estructurales en DWG
8. Formulario FPC lleno y firmado
9. Formulario FPE lleno y firmado
10. Memoria de cálculo
11. Copia del registro municipal del constructor
12. Estudio de suelos preliminar
13. Pago por aprobación de planos estructurales

Aprobación de planos estructurales vivienda hasta dos pisos según NEC

Requisitos

1. Cédula de identidad y papeleta de votación (contribuyente)
2. Carnet o certificado de inscripción municipal del profesional
3. Certificado de SENESCYT formato .PDF
4. Copia de impuesto predial (actividad económica)
5. Planos arquitectónicos aprobados en PDF
6. Planos estructurales en PDF
7. Planos estructurales en DWG
8. Formulario FPC lleno y firmado
9. Formulario FPE lleno y firmado
10. Copia del registro municipal del constructor

11. Pago por aprobación de planos estructurales**Legalización por posesión, legalización con el MAG Y MOSTRENCO****Requisitos:**

1. Formulario de línea de fabrica
2. Copia de la cedula de identidad.
3. Certificado de no adeudar al municipio
4. Declaración Juramentada
5. 06 planos legalización con el MAG, en formato MAG A/4 – A/3
6. 06 planos legalización MOSTRENCO, formato A1/A2, dibujos a escala señalando áreas y linderos de cada lote, wgs84, zona 17 sur, que contenga curvas de nivel, accidentes del terreno y colocar cortes transversales y longitud de predio firmados propietario y profesional
7. CD de planos en digital editable
8. Certificado del profesional SENESCYT
9. Inscripción del profesional.

Legalización por posesión, legalización con el MAG Y MOSTRENCO**Requisitos:**

1. Formulario de línea de fábrica.
2. Copia de la cedula de identidad.
3. Certificado de no adeudar al municipio.
4. Declaración Juramentada.
5. 04 planos legalización con el MAG, en formato MAG A/4 – A/3
6. 04 planos legalización MOSTRENCO, formato A1/A2, dibujos a escala señalando áreas y linderos de cada lote, wgs84, zona 17 sur, que contenga curvas de nivel, accidentes del terreno y colocar cortes transversales y longitud de predio firmados propietario y profesional
7. CD de planos en digital editable
8. Certificado del profesional SENESCYT

SECCIÓN IV**INSPECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES**

Art. 678. Inspección de las edificaciones. - La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, con inspecciones periódicas velará para que se cumplan los permisos y planos aprobados de construcción de las edificaciones que se ejecuten en todo el territorio del cantón.

Art. 679. Inspección de las edificaciones. - La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, verificará que el desarrollo de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o la institución delegada, las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo, y la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC).

Art. 680. Contravenciones. - Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención a los planos o existieran datos falsos en el mismo, el Comisario de Construcciones y la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, suspenderá el permiso hasta que el constructor realice la corrección pertinente.

Art. 681. Obligaciones del constructor y propietario. - Es obligación del propietario o constructor presentar la documentación necesaria al Inspector o Comisario Municipal. La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, exigirá la colocación del rótulo del profesional responsable con datos del permiso de construcción en un lugar visible, mantendrá en la obra los permisos y copia de los planos aprobados: arquitectónicos y estructurales durante el transcurso de la construcción. Las empresas de transporte de escombros y maquinaria pesada encargada de desbanques y limpieza de obra deberán en cada equipo móvil (volquetas, tractores y similares) tener una copia de los permisos otorgados para ejecución de la obra en la que se hallan trabajando.

Art. 682. Cumplimiento de permisos. - La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional a petición u oficio, verificará el cumplimiento de permisos y planos aprobados. Deberá remitir una copia de los informes de las inspecciones y una certificación de cumplimiento de la edificación según planos y permisos aprobados a la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, en el momento que se hayan concluido los trabajos o cuando sean solicitados.

Art. 683. Inspección de edificaciones. - La Dirección de Gestión de Planificación, Territorial e Institucional o la Entidad Colaboradora, enviará un listado de los permisos aprobados a la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional para que realice las inspecciones correspondientes en todas las construcciones aprobadas y que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites del Cantón San Lorenzo. La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, en caso de requerirlo, coordinará con los Departamentos correspondientes la realización de las inspecciones para verificar que el desarrollo de la obra se ejecute de conformidad con los planos y especificaciones aprobadas, según las disposiciones del presente Capítulo, las del Código de Arquitectura y Urbanismo y demás Leyes pertinentes.

SECCIÓN V

DE LA INSPECCIÓN A URBANIZACIONES

Art. 684. Inspecciones previas. - La Dirección de Obras Públicas realizará inspecciones de las redes eléctricas, telefónicas y demás redes subterráneas antes de colocar la capa de rodadura de las vías, durante la ejecución de bordillos, y de aceras.

Art. 685. Obras previas a la recepción. - La Dirección de Obras Públicas procederá a su recepción provisional, en el momento en que se encuentren concluidas las siguientes obras:

- Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado sanitario y pluvial con acometidas domiciliarias;
- Construcción de vías, aceras, parterres, bordillos y áreas arborizadas;
- Construcción de instalaciones soterradas del sistema de electrificación, telecomunicaciones y afines, si se lo hubiere previsto en el proyecto; y,
- Señalización de lotes que comprende el amojonamiento claro y visible de los linderos de cada predio.

Art. 686. Inspección de Obras Públicas y de las Empresas de servicios y Recepción Provisional. -

Previo entrega recepción provisional de las obras de urbanización, la Dirección de Obras Públicas; realizará una inspección a petición del urbanizador presentado por solicitud, ésta requerirá a las empresas de servicios que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes favorables que correspondan sobre la calidad de ejecución y obra terminada. Si todos los informes fueren favorables, la Dirección de Obras Públicas suscribirá el Acta de Entrega Recepción Provisional con el propietario del inmueble o su representante legal y el constructor responsable.

Art. 687. Acta de entrega recepción definitiva.- Transcurridos ciento ochenta (180) días de la Recepción Provisional y las obras de urbanización no presentaren fallas en su construcción o funcionamiento, la Dirección de Obras Públicas oficiará al Procurador Síndico Municipal para que elabore un acta de entrega recepción definitiva de las obras, la que deberá ser suscrita por el Alcalde, el Procurador Síndico y el Director de Obras Públicas del GADM-SL, y por el propietario de la urbanización o su representante legal.

Art. 688. Levantamiento de hipoteca o devolución de garantías. - Suscrita el acta de entrega recepción provisional de las obras, la Dirección de Obras Públicas oficiará a Procuraduría Síndica Municipal para que proceda de oficio a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o de devolución.

Art. 689. Informes desfavorables. - Si alguno de los informes de inspección para la recepción de una urbanización fuere desfavorable por no hallarse la obra terminada, la

Dirección de Obras Públicas hará conocer por escrito al propietario, a su representante legal y/o al constructor de la obra, los requisitos que deberá cumplir para tal fin.

SECCIÓN VI

DEL CONTROL DE HABITABILIDAD

Art. 690. Control de Habitabilidad. - Mientras dure la construcción, el GADM-SL ejercerá el control respecto de la habitabilidad de la edificación. Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad de conformidad al Art. 80 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

SECCIÓN VII

DE LAS GARANTÍAS

Art. 691. Aceptación de garantías. - El Municipio aceptará las siguientes garantías: hipoteca, papeles fiduciarios, garantía bancaria, póliza de seguros y depósito en moneda de curso legal.

Art. 692. Entrega de garantía. - Para obtener el permiso de construcción, el interesado entrega el fondo de garantía a favor del Municipio, para asegurar la ejecución de la obra de acuerdo a planos aprobados. No se rendirá garantía para la construcción de obras que no requieran la aprobación de planos.

Art. 693. Garantía en construcción por etapas. - En el caso de construcción por etapas, previa solicitud dirigida al Alcalde, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa, que se reajustará de acuerdo a la Ordenanza de tasas vigente.

Art. 694. Monto de la garantía. - El monto de la garantía para las construcciones será establecido sobre la base del costo total de las obras, calculado de acuerdo con el Cuadro de Valoración de Tasas por Servicios Técnicos Administrativos aprobada por el concejo municipal del GADM-SL.

Art. 695. Actualización del monto de la garantía. - En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía actualizada será calculada, previa solicitud dirigida al Alcalde, considerando el valor de la etapa; el que será susceptible de reprogramación.

Art. 696. Devolución del fondo de garantía. - Será necesario que la construcción se halle concluida de acuerdo con los planos que fueron aprobados, cumpliendo todas las consideraciones de confort y calidad de vida para sus habitantes, todas las fachadas y culatas deberán estar completamente terminadas (enlucidas y pintadas), para la devolución de la garantía, el interesado mediante solicitud dirigida al Alcalde, pedirá la Devolución de la Garantía, la cual será concedida por la Dirección de Gestión de

Planificación Territorial e Institucional previa inspección e informes de la Dirección de Obras Públicas.

Art. 697. Documentos para la devolución. - Para la devolución de las garantías por construcción, el interesado presentará los documentos correspondientes solicitados por el GADM-SL.

Art. 698. Devolución de garantías. - La Tesorería Municipal devolverá al propietario o representante legal, las garantías otorgadas, previo a informe conferido por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

Art. 699. Prescripción. - Si el valor de la garantía no hubiere sido retirado en el plazo de tres años, contados a partir de la fecha en que fue consignado al GADM-SL, prescribirá el derecho de cobrarlo y pasará a formar inmediatamente como parte de los fondos municipales.

Art. 700. Supervisión (Fiscalización) de obras y garantía de urbanizaciones. - La supervisión de las obras de urbanización será realizada por la Dirección de Obras Públicas o por quien ésta contrate para tal objeto y por las Empresas de servicios. El promotor, deberá depositar en la Tesorería Municipal la garantía y el valor equivalente al cuatro por ciento (4%) por la supervisión de las obras por etapas de urbanización. La Dirección de Obras Públicas recibirá las obras de urbanización de manera parcial, por etapas, en forma secuencial o en forma total, de acuerdo con el cronograma valorado de obras que hubiere sido aprobado, para lo cual se suscribirá el Acta de Entrega Recepción de cada etapa, de las obras señaladas en el permiso de construcción y coordinará con el Departamento Jurídico las devoluciones de las garantías.

Art. 701. Garantía para la ejecución total de obras. - El urbanizador deberá constituir como garantía para la ejecución de la totalidad de las obras de la urbanización, primera, especial y preferente hipoteca a favor del Municipio de San Lorenzo los lotes de la urbanización, o la cuantía equivalente a la totalidad del valor de las obras de urbanización. Podrá, asimismo, constituir una hipoteca sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. Adicionalmente el urbanizador asumirá los Costos que se produzcan por el otorgamiento de las garantías.

Art. 702. Garantía para la ejecución de obras por etapas. - En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del GADM-SL primera, especial y preferente hipoteca o la cuantía equivalente a la totalidad del valor de la etapa que va a ejecutarse; podrá levantarse parcialmente de conformidad con las etapas propuestas y el avance de las obras y su costo total.

Art. 703. Cobro de la garantía. - Si las obras de urbanización y de edificación no se ejecutaren conforme a los planos, ni entregaren las obras al GADM-SL dentro de los

plazos previstos y sus ampliaciones, se hará efectiva la garantía inmediatamente después de vencido el último plazo.

Art. 704. Levantamiento Total de la hipoteca y Garantías. - La hipoteca y/o garantías se levantarán en su totalidad una vez que el urbanizador concluyere la construcción total de la urbanización o de la etapa y ésta fuere recibida definitivamente de conformidad con las disposiciones de esta ordenanza, sus reglamentos y anexos.

Art. 705. Modificación de la Garantía. - Para la modificación de una garantía se requerirá obligatoriamente la Resolución expedida por el Concejo Municipal, previo los informes técnicos de la Dirección de Obras Públicas, siempre que el urbanizador no haya incurrido en retardo en la ejecución de las obras.

Art. 706. Entrega de garantías para programas y proyectos de carácter progresivo.- Para obtener el permiso de construcción y la consiguiente autorización para la celebración de las escrituras individuales de adjudicación de los predios, el promotor o constructor entregará al GADM-SL las respectivas garantías para responder por la debida y oportuna ejecución de las obras de urbanización que sean de su responsabilidad, contempladas en la etapa o etapas aprobadas por el GADM-SL y las respectivas empresas de servicios públicos.

Esta garantía por las obras de urbanización podrá ser hipotecaria, bancaria, prendaria, de papeles fiduciarios, depósito en moneda de curso legal o pólizas de seguro, a favor del GADM-SL, por un valor equivalente al ciento por ciento (100%) del Costo de las obras de las etapas que el promotor en forma obligatoria se comprometa a ejecutar.

Art. 707. Ampliación del plazo para la ejecución de obras. - Si por causas debidamente justificadas, a juicio del GADM-SL y de las Empresas de prestación de servicios públicos, el promotor no cumpliera con la ejecución de las obras contempladas en el cronograma valorado de etapas, podrá solicitar al GADM-SL la ampliación de plazo, en forma proporcional al tiempo correspondiente a las obras faltantes. Esta autorización se extenderá previo informe del supervisor y por una sola vez. La solicitud irá acompañada del depósito del fondo del cuatro por ciento (4%) de supervisión, proporcional al costo de esas obras faltantes de la etapa de ejecución.

SECCIÓN VIII

SANCIONES

Art. 708. Infracciones. - Son infracciones los actos imputables sancionados por esta Ordenanza.

Art. 709. Responsables por infracciones. - Las sanciones serán impuestas, según el caso al propietario o al representante legal del inmueble. A los técnicos que aprueben y resultaren responsables de las infracciones, y al no motivar los informes con la respectiva

norma jurídica a aplicarse. 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 cooperan a la ejecución de la infracción.

Art. 710. De las infracciones y sanciones. - Las penas aplicables a las infracciones contra las disposiciones de esta Ordenanza son las siguientes:

-Sanciones por construcción sin permiso ni planos aprobados o aumento de pisos en altura no autorizados en la zonificación: La cuantía de las multas por construcción sin permiso ni planos aprobados o aumento de pisos en altura no autorizados se calculará multiplicando el salario básico unificado (SBU) por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla.77 Cuantía de multas por construcción sin permiso ni plano aprobados.

Categoría	Rango Del Valor Del Suelo (Costo Por M² Catastro)		Intervención Leve (21 -50m²)	Infracción Media (51.200m²)	Infracción Grave (Más 200m²)
1	0.54	14.91	0.68	1.01	0.68
2	14.92	29.29	0.82	1.23	0.83
3	29.30	43.66	0.95	1.45	0.99
4	43.67	58.04	1.08	1.66	1.15
5	58.05	72.41	1.20	1.86	1.31
6	72.42	86.78	1.32	2.05	1.47
7	86.79	101.16	1.43	2.24	1.63
8	101.17	115.53	1.53	2.42	1.79
9	115.54	129.91	1.63	2.60	1.95
10	129.92	144.28	1.71	2.77	2.11
11	144.29	158.65	1.80	2.93	2.27
12	158.66	173.03	1.87	3.09	2.43
13	173.04	187.40	1.94	3.23	2.59
14	187.41	201.78	2.00	3.38	2.74
15	201.79	216.15	2.06	3.51	2.90
16	216.16	230.52	2.11	3.64	3.06
17	230.53	244.90	2.15	3.76	3.22
18	244.91	259.27	2.19	3.88	3.38
19	259.28	273.65	2.21	3.99	3.54
20	273.66	288.02	2.24	4.09	3.70
21	288.03	302.39	2.25	4.18	3.86
22	302.40	316.77	2.26	4.27	4.02

23	316.78	331.14	2.26	4.36	4.18
24	331.15	345.52	2.26	4.43	4.34
25	345.53	359.89	2.25	4.50	4.50

Fuente: Ordenanza Uso de Suelo 2016

- d. Sanciones por alteración de proyecto:** La cuantía de las multas por alteración de proyecto y zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla.78 Cuantía de las multas por alteración de proyecto.

Categoría	Rango Del Valor Del Suelo (Costo Por M ² Catastro)		Intervención Leve (21 -50m ²)	Infracción Media (51.200m ²)	Infracción Grave (Más 200m ²)
			Coeficiente SBU		
1	0.54	14.91	0.45	0.68	0.45
2	14.92	29.29	0.54	0.82	0.55
3	29.30	43.66	0.63	0.97	0.66
4	43.67	58.04	0.72	1.11	0.77
5	58.05	72.41	0.80	1.24	0.87
6	72.42	86.78	0.88	1,37	0.98
7	86.79	101.16	0.95	1.50	1.09
8	101.17	115.53	1.02	1.62	1.19
9	115.54	129.91	1.08	1.73	1.30
10	129.92	144.28	1.14	1.85	1.40
11	144.29	158.65	1.20	1.95	1.51
12	158.66	173.03	1.25	2.06	1.62
13	173.04	187.40	1.29	2.16	1.72
14	187.41	201.78	1.34	2.25	1.83
15	201.79	216.15	1.37	2.34	1.94
16	216.16	230.52	1.41	2.43	0.54
17	230.53	244.90	1.43	2.51	2.15
18	244.91	259.27	1.46	2.59	2.25
19	259.28	273.65	1.48	2.66	2.36
20	273.66	288.02	1,49	2.73	2.47
21	288.03	302.39	1.50	2.79	2.75
22	302.40	316.77	1.51	2.85	2.68
23	316.78	331.14	1.51	2.90	2.79
24	331.15	345.52	1.51	2.35	2.89
25	345.53	359.89	1.50	3.00	3.00

Fuente: Ordenanza Uso de Suelo 2016

- e) **Sanciones por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros:** La cuantía de las multas por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros y zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla.79 Cuantía de las multas por alteración de línea de fábrica e invasión de retiros.

Categoría	Rango Del Valor Del Suelo (Costo Por M ² Catastro)		Intervención Leve (21 -50m ²)	Infracción Media (51.200m ²)	Infracción Grave (Más 200m ²)
			COEFICIENTE SBU		
1	0.54	14.91	0.30	0.45	0.30
2	14.92	29.29	0.36	0.55	0.37
3	29.30	43.66	0.42	0.64	0.44
4	43.67	58.04	0.48	0.74	0.51
5	58.05	72.41	0.53	0.83	0.58
6	72.42	86.78	0.59	0.91	0.65
7	86.79	101.16	0.63	1.00	0.72
8	101.17	115.53	0.68	1.08	0.79
9	115.54	129.91	0.72	1.16	0.86
10	129.92	144.28	0.76	1.23	0.94
11	144.29	158.65	0.80	1.30	1.01
12	158.66	173.03	0.83	1.37	1.08
13	173.04	187.40	0.86	1.44	1.15
14	187.41	201.78	0.89	1.50	1.22
15	201.79	216.15	0.91	1.56	1.29
16	216.16	230.52	0.94	1.62	1.36
17	230.53	244.90	0.96	1.67	1.43
18	244.91	259.27	0.97	1.72	1.50
19	259.28	273.65	0.98	1.77	1.57
20	273.66	288.02	0.99	1.82	1.64
21	288.03	302.39	1.00	1.86	1.71
22	302.40	316.77	1.01	1.94	1.86
23	316.78	331.14	1.01	1.94	1.86
24	331.15	345.52	1.00	1.97	1.93
25	345.53	359.89	1.00	2.00	2.00

Fuente: Ordenanza Uso de Suelo 2016

- **Sanciones por falta rótulo de Dirección Técnica, adecuaciones y reparación sin permiso, falta de cerramiento de seguridad, negación de autorización de**

inspecciones a personal municipal, incompatibilidad de uso de suelo o construcciones sin normas de seguridad aplicadas: La cuantía de las multas por falta rótulo de Dirección técnica, adecuaciones y reparación sin permiso, falta de cerramiento de seguridad, negación de autorización de inspecciones a personal municipal, incompatibilidad de uso de suelo o construcciones sin normas de seguridad aplicadas se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla.80 Cuantía de las multas por falta rótulo de Dirección técnica.

Categoría	Rango Del Valor Del Suelo (Costo Por M ² Catastro)		Intervención Leve (21 -50m ²)	Infracción Media (51.200m ²)	Infracción Grave (Más 200m ²)
			Coeficiente SBU		
1	0.54	14.91	0.23	0.34	0.22
2	14.92	29.29	0.27	0.41	0.23
3	29.30	43.66	0.32	0.48	0.33
4	43.67	58.04	0.36	0.55	0.38
5	58.05	72.41	0.40	0.62	0.44
6	72.42	86.78	0.44	0.68	0.49
7	86.79	101.16	0.48	0.75	0.59
8	101.17	115.53	0.51	0.81	0.59
9	115.54	129.91	0.54	0.87	0.65
10	129.92	144.28	0.57	0.92	0.70
11	144.29	158.65	0.60	0.98	0.75
12	158.66	173.03	0.62	1.03	0.81
13	173.04	187.40	0.65	1.08	0,86
14	187.41	201.78	0.67	1.13	0.91
15	201.79	216.15	0.69	1.17	0.97
16	216.16	230.52	0.70	1.21	1.02
17	230.53	244.90	0.72	1.25	1.07
18	244.91	259.27	0.73	1.29	1.13
19	259.28	273.65	0.74	1.33	1.18
20	273.66	288.02	0.75	1.36	1.23
21	288.03	302.39	0.75	1.39	1.29
22	302.40	316.77	0.75	1.42	1.34
23	316.78	331.14	0.75	1.45	1.39
24	331.15	345.52	0.75	1.48	1.44
25	345.53	359.89	0.75	1.50	1.50

Fuente: Ordenanza Uso de Suelo 2016

- Sanciones por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso: La cuantía de las multas por falta de planos aprobados en obra, arrojo de escombros y utilización de vía sin permiso

zonificación se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla.81 Cuantía de las multas por falta de planos aprobados en obra.

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2-CATASTRO)		COEFICIENTE SBU
1	0.54	14.91	0.07
2	14.92	29.29	0.09
3	29.30	43.66	0.11
4	43.67	58.04	0.12
5	58.05	72.41	0.15
6	72.42	86.78	0.16
7	86.79	101.16	0.18
8	101.17	115.53	0.20
9	115.54	129.91	0.21
10	129.92	144.28	0.24
11	144.29	158.65	0.25
12	158.66	173.03	0.27
13	173.04	187.40	0.28
14	187.41	201.78	0.33
15	201.79	216.15	0.34
16	216.16	230.52	0.33
17	230.53	244.90	0.31
18	244.91	259.27	0.37
19	259.28	273.65	0.40
20	273.66	288.02	0.41
21	288.03	302.39	0.38
22	302.40	316.77	0.45
23	316.78	331.14	0.46
24	331.15	345.52	0,47
25	345.53	359.89	0.50

Fuente: Ordenanza Uso de Suelo 2016

- Sanciones por Construcciones con permisos y autorizaciones caducadas:

La cuantía de las multas al propietario por construcciones con permisos y autorizaciones caducadas y zonificación, se calculará multiplicando el SBU por los coeficientes contenidos en la siguiente tabla:

Tabla.82 Cuantía de las multas al propietario por construcciones con permisos y autorizaciones caducadas.

CATEGORÍA	RANGO DEL VALOR DEL SUELO (COSTO POR m2-CATASTRO)		COEFICIENTE SBU
1	0.54	14.91	0.13
2	14.92	29.29	0.14
3	20.30	43.66	0.15
4	43.67	58.04	0.17
5	58.05	72.41	0.19
6	72.42	86.78	0.20
7	86.79	101.16	0.22
8	101.17	115.53	0.23
9	115.54	129.91	0.25
10	129.92	144.28	0.27
11	144.29	158.65	0.28
12	158.66	173.03	0.29
13	173.04	187.40	0.33
14	187.41	201.78	0.33
15	201.79	216.15	0.35
16	216.16	230.52	0.36
17	230.53	244.90	0.37
18	244.91	259.27	0.39
19	259.28	273.65	0.40
20	273.66	288.02	0.42
21	288.03	302.39	0.44
22	302.40	316.14	0.45
23	316.78	331.14	0.46
24	331.15	345.52	0.47
25	345.53	359.89	0.50

Fuente: Ordenanza Uso de Suelo 2016

Considérese el salario básico unificado (SBU) vigente a la fecha de la notificación al propietario del inmueble para la determinación del valor a cancelar por concepto de infracción.

Plazo de pago: El infractor cancelará el valor de la multa en el plazo de quince días, contados desde la fecha de la suscripción del acta de juzgamiento. Quien no cumpliera esta disposición se le recargará los intereses establecidos en Código Tributario.

Reincidencia: En caso de reincidencia la Comisaría abrirá un nuevo expediente, y sancionará con el doble de la multa establecida a la primera infracción.

Art. 711. Procedimientos. - Se contemplará, además, los siguientes procedimientos:

- a. **Demolición de la obra:** Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin acatar las normas de zonificación, no cuenten con planos aprobados, ni con permiso de construcción, cuando se hubiesen realizado trabajos de construcción en zonas de riesgo, predios irregulares y asentamientos ilegales.
- b. **Ejecución de la obra:** Cuando el urbanizador no hubiese terminado con las obras conforme al proyecto de urbanización, se efectivizará la garantía para culminar los trabajos siempre que no excedan con el valor del monto entregado de garantía.
- c. **Suspensión de la obra:** Cuando se construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con los respectivos permisos; los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo. Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente. Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso. Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal. Los que urbanicen o construyan de acuerdo con las autorizaciones caducadas o revocadas.
- d. **Revocación de la aprobación de planos:** Cuando los que construyan hubiesen señalado fallos en los datos e información dolosa.
- e. **Retención de la garantía y multa:** Cuando no se hayan ejecutado las obras de construcción de la edificación conforme a los planos aprobados.
- f. **Restitución del estado original:** 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. El propietario o constructor que cause daños a bienes de uso público ya sea: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., por equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc.,
- g. **Aprobación:** Cuando los documentos sean favorables para continuar con los trabajos de construcción y se hayan cancelado las multas pertinentes.

Art. 712. De las urbanizaciones:

a. **Suspensión de obras por incumplimiento de la normatividad vigente:** Si el urbanizador iniciare los trabajos sin sujetarse a las normas y especificaciones de esta Codificación y sus reglamentos, el GADM-SL a través de la Dirección de Obras Públicas controlará y fiscalizará las Urbanizaciones, quien ordenará la suspensión de las obras y sólo podrán reiniciarse un vez que se someta a las regulaciones establecidas.

b. **Suspensión de obras por impedimento al control o fiscalización:** Si el urbanizador o la persona que ejecute las obras de urbanización, impidieren el control o fiscalización que deban realizar tanto las empresas que proveen de los servicios básicos, como las respectivas Direcciones de Gestión Municipales, el GADM-AL ordenará la suspensión inmediata de las obras en el estado en que se hallaren y el Comisario de Construcciones sancionará la infracción con una multa de 1 USD por cada metro cuadrado. En caso de reincidencia, la Comisión de Planificación, solicitará al Concejo Municipal la revocatoria de la ordenanza de aprobación.

SECCIÓN IX**SERVICIOS TURÍSTICOS**

Art. 713. Competencia y procedimientos.- La Intendencia General de Policía, la Policía Nacional, Ministerio de Salud, Ministerio de Turismo, la Secretaría De Gestión de Riesgos, Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, Dirección De Gestión Ambiental, Dirección De Desarrollo Social y Productivo del GADM-SL, Policía Municipal, Cuerpo de Bomberos, y la participación de la Veeduría ciudadana se encargarán de acuerdo a sus competencias, de la vigilancia y el control del cumplimiento de los horarios y condiciones establecidas en la presente Ordenanza. Las sanciones a los infractores las aplicarán las autoridades pertinentes según las competencias debidamente establecidas en el ordenamiento jurídico vigente.

Art. 714. Disposición 1.- Los propietarios o administradores de los establecimientos autorizados para el consumo de bebidas alcohólicas, harán respetar el orden, moralidad y sanas costumbres al interior de los mismos y serán responsables de algarazas, trifulcas y escándalos que alteren la paz ciudadana.

Art. 715. Disposición 2.- Los propietarios y administradores de los locales autorizados para el consumo de bebidas alcohólicas, deberán contratar personal y sistema de seguridad con el objeto de proteger a los usuarios, sus bienes y mantener el orden público.

Art. 716. Disposición 3.- Los propietarios y administradores de los locales autorizados a trabajar en horario diurno y nocturno, deberán tener insonorizado todos los locales, a fin de evitar que los ruidos sobrepasen lo establecido en normas nacionales e internacionales. Los locales que no respeten, serán sancionados con el equivalente a

cinco (5) SBU, la segunda vez será el doble, la tercera vez, serán clausurados de manera permanente, sin perjuicio de que el Comisario Municipal y/o de Ambiente ordene la suspensión por la infracción de las disposiciones de esta Ordenanza.

Art. 717. Prohibición de ocupación y cerramiento del espacio público.- De conformidad con el **Art. 428 del COOTAD**, “**Prohibición de ocupar espacios públicos.-** Una vez emitida una sentencia por juicio de demarcación y linderos en que fuere parte un gobierno autónomo descentralizado, en su ejecución no podrá ocuparse o cerrarse, a ningún título, total o parcialmente lo que ya constituyere calle, plaza pública o espacio público, en los términos previstos en este Código. Tanto los distritos metropolitanos, las municipalidades como las juntas parroquiales rurales deberán establecer espacios dignos para garantizar el comercio y las ventas populares”.

SECCIÓN X

USO DE SUELO DE SERVICIOS TURÍSTICOS

Art. 718. Incumplimiento. - El incumplimiento de las disposiciones a la presente Ordenanza, serán sancionadas por las autoridades según su competencia, al propietario del negocio; como a propietarios que ubiquen estos servicios o actividades en sectores no permitidos, con las siguientes multas:

- Por primera vez, sanción de 3 SBU y clausura.
- Por segunda vez, sanción de 6 SBU y clausura.
- Por tercera vez, la clausura definitiva del local.

Art. 719. Juzgamiento. - El juzgamiento de las infracciones a lo dispuesto en esta ordenanza será juzgado por las autoridades competentes, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, Código Civil, Código de Procedimiento Penal, Acuerdos Ministeriales, Decretos, Ordenanzas, Reglamentos vigentes.

Art. 720. Denuncias. - Se concede acción popular para denunciar ante las autoridades competentes el incumplimiento de las normas contenidas en la presente Ordenanza. Art. 282. En lo que no estuviere previsto en la presente Ordenanza se sujetará a lo dispuesto en las Leyes inherentes a la materia.

Art. 721. Prohibición. - Se prohíbe a todos los propietarios de locales comerciales, bares, cantinas y establecimientos comerciales colocar mesas u otros objetos en las veredas y vender bebidas alcohólicas ya que estos espacios son de circulación exclusiva de peatones. En casos especiales la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, previo estudio urbano arquitectónico aprobará el uso de veredas con mesas u objetos que permitan realizar su comercio.

SECCIÓN XI

ÁREAS HISTÓRICAS

Art. 722. Notificación para cumplimiento. - Las disposiciones constantes en los Art. s correspondiente a áreas históricas, deberá cumplirse conforme a los plazos establecidos, por lo cual los Comisarios notificarán a los propietarios con 30 días antes de la fecha límite.

Art. 723. Incuria en la conservación de inmuebles. - Las edificaciones que por manifestar mera intención de incuria, descuido o son destruidas, deberá obligarse a los propietarios a su reconstrucción de acuerdo a las características tipológicas, estructurales y constructivas preexistentes. De no cumplirse con la iniciación de los trabajos dentro de un plazo que determine la Unidad de Patrimonio de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional y no más de 90 días, se iniciará el trámite de expropiación con sujeción a lo que determina la Ley de Patrimonio Cultural en su Art. 18 “La incuria en la conservación de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado, será castigada con el decomiso de la obra si existiere peligro de su destrucción, en cuyo caso, se indemnizará a su propietario con el 25% del valor del bien, avaluado por peritos”.

En el caso del funcionario municipal que ordene o autorice el derrocamiento, reparación, restauración de bienes patrimoniales edificados, sin contar con la autorización de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, será sancionado con base a la Ley Orgánica de Servicio Civil y Carrera Administrativa, la Ley de Patrimonio Cultural y la concerniente a la transferencia de competencias sobre el Patrimonio Cultural realizadas hacia el GAD.

Art. 724. De las inspecciones y el control. - De lo establecido en los Art. s pertinentes de esta ordenanza, será realizado por los inspectores y comisarios municipales con el apoyo técnico y la supervisión del departamento correspondiente. La reincidencia en el incumplimiento de las disposiciones contenidas en los diferentes Art. s de esta ordenanza podrá ser sancionada mediante el procedimiento establecido en los Art. s sobre Sanciones.

Art. 725. Sanciones bienes históricos. - Se establecen las siguientes sanciones con relación a los bienes históricos:

- a. Multa de 2 SBU y restitución a la norma establecida por la alteración de los inmuebles inventariados en casos donde exista aprobación de trabajos y no sean respetados los planos y características técnicas.
- b. Multa de 4 SBU y restitución a la norma establecida, por la realización y ejecución de trabajos no autorizados y la obligatoriedad de restituirlos a su estado original.

- c. Multa de 6 SBU y restitución, si fuera arbitrariamente afectado un inmueble con transformaciones, demoliciones, el propietario, obligatoriamente deberá restituirlo a su estado anterior, con los mismos elementos y características dentro del plazo concedido para el efecto; la mora en el cumplimiento de estas disposiciones se aplicará un recargo diario equivalente a 10% SBU, a partir de la fecha de terminación del plazo concedido en función al área a ser intervenida.
- d. Cuando el propietario del inmueble inventariado por acción u omisión lo dejare destruir o deteriorar, siendo obligatorio la restitución del bien con características y sistemas constructivos originales, si en plazo de 90 días calendario, a partir de la notificación realizada en la prensa y/o por la Comisaria de Construcciones, no se presenta un plan de intervención para iniciar la restauración o recuperación, se establecerá una Multa del 25% del avalúo del inmueble, según se establece en la Ordenanza de Patrimonio, la mora en el cumplimiento de estas disposiciones se aplicará un recargo diario equivalente a 10% SBU, a partir de la fecha de terminación del plazo concedido.
- e. En caso de que el infractor persista en el incumplimiento de lo preceptuado en esta disposición, se procederá a un proceso de expropiación del bien, y el cobro de las multas acumuladas se hará efectivo por la vía coactiva.
- f. El pago de la multa no legaliza la infracción, el infractor deberá restituir el orden y cumplimiento de lo establecido.
- g. La restitución significa la demolición de la construcción en el área edificada, ocupada fuera de la norma, la realizara el mismo propietario(a). En el caso de realizar el municipio se establecerá un recargo del 50% del valor final de la intervención.
- h. Cuando un inmueble que, a juicio de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e

Institucional, previo informe de la Unidad de Patrimonio del cantón San Lorenzo, amerite su restauración, remodelación o reconstrucción; de negarse el propietario a hacerlo de conformidad con los diseños aprobados por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, luego de 90 días calendario de la notificación se le aplicará una multa de 6 SBU, y recargo del 30% SBU adicionales por cada mes de retraso en el incumplimiento de las disposiciones municipales.

SECCIÓN XII

APROBACIÓN DE PLANOS

Art. 726. Incumplimiento.- En casos donde contando con planos aprobados y con permiso de construcción, el incumplimiento de éstos que atenten flagrantemente contra

las normas de dirección: intervención, de edificación y zonificación en un porcentaje mayor al 10% donde se afecte estructuras, se deberá realizar la aprobación de nuevos planos, a su vez se ejecutará la retención del 100% de la garantía y se iniciará el proceso de aprobación de nuevos planos arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, mismos que deberán justificar las áreas construidas de acuerdo con las normas del Código de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 727. Vigencia de planos aprobados. - Los planos presentados y aprobados por el GADM-SL y/o la entidad colaboradora, con el objeto de realizar construcciones, tendrán una vigencia de tres años a partir de la fecha de su aprobación.

Art. 728. Disposición general. - En urbanizaciones donde no se ejecuten en los tiempos previstos las obras de infraestructura y servicios básicos previstos, se ejecutará inmediatamente las garantías existentes.

Art. 729. Documentación. - Para cada tipo de procedimiento y actuación a ser autorizada por la autoridad administrativa o entidad colaboradora, se adjuntará a la solicitud para la aprobación de planos la documentación correspondiente prevista por el GADM-SL, detallándose lo siguiente:

- Formulario correspondiente debidamente llenado para cada tipo de intervención;
- Documento que acredite la calidad en la que comparece el solicitante (cédula de ciudadanía, certificado de votación, nombramiento legal vigente del representante legal);
- Datos del contacto (propietario, constructor, promotor y los profesionales técnicos competentes);
- Certificados de conformidad correspondientes (pagos, gravámenes, escrituras);
- Además se incluirán todos los requisitos documentales exigidos dentro de los anexos y normas administrativas y reglas técnicas.

Art. 730. Aprobación de planos. - Cuando se haya aprobado los planos constructivos al solicitante, en los casos detallados en este instructivos, el propietario del predio a intervenir otorgará la garantía de fiel cumplimiento a favor del GADM-SL, conjuntamente con los pagos de las tasas dispuestas por la municipalidad.

Art. 731. No aprobación de planos. - Si el propietario no hubiese cumplido con las condiciones para la aprobación de planos, es responsabilidad de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional o de la Entidad Colaboradora explicar las razones e informar al solicitante las acciones que deberá realizar para obtener la aprobación de planos.

Art. 732. Responsabilidades. - El promotor y propietario en el caso que corresponda y los profesionales técnicos competentes, son responsables exclusivos del contenido de

las declaraciones que efectúen en los formularios y planos constructivos que acompañen a la solicitud de aprobación de planos. La información sobre cuya base se remita la aprobación de planos se presume como verídico hasta que sea confirmada mediante controles o verificaciones por parte de las distintas instancias del GADM-SL

Art. 733. Aprobación de planos de equipamientos y especiales. - Todos los trámites de aprobación de planos de intervención y desarrollo de equipamientos de uso público y proyectos arquitectónicos especiales “edificaciones no residenciales”, tales como: comerciales, turismo, transporte, administración, gobierno, recreación, etc.; serán únicamente aprobados por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional con informes favorables emitidos a través de sus unidades.

CAPÍTULO XVII

RÍO NADADERO

SECCIÓN I

RIVERAS DEL RÍO NADADERO

Art. 734. Descontaminación del Río Nadadero. - Será prioridad de la gestión municipal la descontaminación y tratamiento de las aguas que desembocan a lo largo del cauce del río Nadadero, con el objeto de brindar espacios de recreación a los ciudadanos a través de parques lineales, y fomentando el desarrollo de actividades turísticas en estos espacios.

Art. 735. Riveras del Río Nadadero. - Se entenderá como franja de protección de las riberas del Río Nadadero, esta área que comprende el ancho total de su cuenca, su cauce y playas en los que se incluye una faja de protección definida de acuerdo a lo que determina la sección concerniente al Uso de Suelo de protección de la presente Ordenanza.

Art. 736. Permisos. - Se permitirá construcciones complementarias a los usos de suelos permitidos, donde se realizará un parque lineal, previa factibilidad de los estudios técnicos correspondientes a ellos.

Art. 737. Sanciones. - En el caso de que un propietario construya su vivienda dentro de la franja de protección, estará sujeto a las sanciones establecidas en la presente Ordenanza del Cantón y será sujeto de demolición por dicha infracción dada las atribuciones de la presente Ordenanza. Queda prohibido la emisión de permisos para cualquier tipo de construcción en dichas áreas; en cumplimiento a lo dictaminado en la Disposición General Décimo Cuarta del COOTAD “Por ningún motivo se autorizarán ni se regularizarán asentamientos humanos, en zonas de riesgo y en general en zonas en las cuales se pone en peligro la integridad o la vida de las personas”.

Art. 738. Responsabilidades. - De producirse la inobservancia al Art. que precede, ninguna institución pública seccional será responsable de futuros perjuicios que por desastres de la naturaleza, atenten contra los bienes e integridad de los infractores de dicha disposición.

Art. 739. Obligaciones. - Los propietarios de los inmuebles colindantes ubicados en la franja de protección de las riberas del río Nadadero, deberán sembrar árboles endémicos, con el objetivo de consolidar su estabilidad y disminuir los riesgos de erosión y deslizamiento de tierras; por lo tanto este tipo de arborización no podrá ser talada ni explotada. Se considerará como prioridad facilitar esta política por parte de las direcciones del GADM-SL.

Art. 740. Arborización. - La Dirección de Gestión Ambiental del GADM-SL gestionará y proporcionará en forma gratuita las especies arbóreas y arbustivas necesarias; igualmente brindará el asesoramiento para su plantación, en tanto que el cuidado y mantenimiento correrá a cargo de los propietarios de los predios ubicados en esta franja de protección o de su colindante, quienes además vigilarán para que no se arroje escombros, basuras, ni se queme la vegetación.

CAPÍTULO XVIII

DISPOSICIÓN DE RESIDUOS

Art. 741. Escombreras. - La ubicación de espacios correspondientes a Escombreras, serán definidos por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, en coordinación con la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Gestión Ambiental. Tomando en cuenta los factores técnicos como son la gestión ambiental, tiempos de desplazamiento; para lo cual deberán definir espacios tanto para el área urbana, como para el área rural.

Art. 742. Vertederos de residuos Urbanos. - La ubicación de los espacios correspondientes a Rellenos Sanitarios del cantón, serán definidos por la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental; no se considerarán predios ubicados en zonas con alta vulnerabilidad ante amenazas naturales como predios con alta vocación agrícola o de protección ecológica.

Art. 743. Cementerios. - La ubicación de estos espacios le corresponde a la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional en coordinación con la Dirección de Gestión Ambiental.

CAPÍTULO XIX**IMPLANTACIÓN DE ESTACIONES BASE CELULAR, CENTRALES FIJAS Y DE RADIO COMUNICACIONES EN EL CANTÓN SAN LORENZO**

Art 744.- Tasas y contraprestaciones. - Se fija al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Lorenzo tasas y contribuciones, en ejercicio de uso y gestión del suelo, en los siguientes parámetros:

- a) Por el uso de bienes del dominio público municipal para el despliegue o establecimiento de infraestructura la tasa a pagar por el cableado de subsuelo será por el valor de USD 3.71 (TRES DOLARES CON SETENTA Y UN CENTAVOS DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA) metro por año, siempre que los ductos subterráneos, adosamientos cámaras u otro tipo de infraestructura para el despliegue haya sido colocada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Lorenzo.

Cuando un ducto es compartido por diferentes operadores de servicios del régimen general de telecomunicaciones, las partes definirán por mutuo acuerdo los valores a pagar según la capacidad de uso del ducto.

- b) Por permisos de instalación o construcción de cada infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones en espacios públicos o privados, se cobrará cinco salarios básicos unificados para las operadoras provinciales y cantonales y diez salarios básicos unificados, para las operadoras nacionales, por una sola vez. Para el caso de infraestructura cuyo costo sea menor a 42 salarios básicos unificados - SBU, el valor a cancelar será de dos salarios básicos unificados, por una sola vez.

Art 745.- Seguros de responsabilidad civil frente a terceros. - Para cada estación base, las operadoras del servicio deberían contratar y mantener vigente una póliza de seguros de prevención de daños, que cubran la responsabilidad civil frente a terceros para garantizar todo riesgo o siniestro que pueda ocurrir por sus instalaciones y que pudiera afectar a personas, bienes públicos o privados. Se presentará una copia certificada de la póliza mencionada.

Art 746.- Requisitos. - Las personas naturales o jurídicas privadas deberán contar con el permiso de implantación de los postes, tendidos de redes y de las estructuras fijas, emitido por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Lorenzo a favor de la unidad correspondiente, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Solicitud de instalación de infraestructura de telecomunicaciones dirigida a la

- máxima autoridad del GADM- SL;
- b) Copia de cédula y certificado de votación del proveedor del servicio y del propietario del bien inmueble donde se realiza la instalación;
 - c) Copia de la escritura del bien inmueble donde se instalarán la infraestructura de telecomunicaciones;
 - d) Copia del pago del impuesto predial del año fiscal en curso, del predio en el que se efectuará la implantación;
 - e) Autorización notariada del propietario del bien inmueble donde se instalará la infraestructura de telecomunicaciones;
 - f) Permiso ambiental emitida por la Dirección de Ambiente y Riesgos del Gobierno Provincial de Esmeraldas;
- g) Informe favorable de la Dirección de Planificación del GAD Municipal de San Lorenzo para el caso de implantación en áreas históricas de edificaciones no patrimoniales;
- h) Planos Arquitectónicos, estructurales y eléctricos en formato. A4, para revisión y aprobación por parte de la Dirección de Gestión de Planificación del GAD Municipal de San Lorenzo, incluyendo la ubicación de la estación con coordenadas geográficas;
- i) Autorización respectiva emitida por la Dirección General de Aviación Civil;
- j) Presupuesto del proyecto de instalación de la infraestructura de telecomunicación;
- k) Memoria descriptiva del proyecto;
- l) Copia certificada de la póliza de seguros de responsabilidad civil frente a terceros;
- m) Para la implantación dentro del Sistema Nacional de Áreas Protegidas (SNAP), Bosques Protectores (BP), Patrimonio Forestal del Estado (PFE), el prestador del servicio deberá contar con el pronunciamiento favorable emitido por el Ministerio del Ambiente MAE.

Si la implantación se pretende realizar en un inmueble declarado en régimen de propiedad horizontal que requiere obras de modificación de la estructura resistente del inmueble o modificaciones en la fachada, se requerida el consentimiento unánime de los copropietarios elevando a escritura pública la modificación del régimen a la propiedad horizontal.

Si la implantación se pretende realizar en un inmueble declarado en régimen de propiedad horizontal que no implica modificaciones detalladas en el párrafo anterior, o si se ubican en áreas comunitarias, se deberá requerir la autorización de asamblea de copropietarios.

Art 747.- Pago. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Lorenzo, recaudará el pago por la emisión del permiso para la instalación y/o construcción de la

infraestructura para la prestación de servicios de telecomunicaciones en el cumplimiento del Art. 3 y 5 de la presente ordenanza en las ventanillas de reoaudaci6n de la instituci6n.

Art. 748.-Plazo. - El permiso de instalaci6n y/o construcci6n tendrá una vigencia de 5 meses de carácter renovable y revocable, contando desde la fecha de su emisi6n para su ejecuci6n.

Superado este plazo, el permiso será revocado y la persona natural o jurídica privada deberá reiniciar el proceso nuevamente.

Art 749.- Requisitos obligatorios de identificaci6n de infraestructura. Todas las personas naturales o jurídicas privadas deberán identificar la infraestructura, detallando:

- a) Nombre de empresa a la que pertenece la infraestructura;
- b) Tipo de servicio que brinda;
- c) Logotipo de la empresa;
- d) Número de contacto en caso de emergencia.

Art 750.- Inspecciones e investigaci6n. - Todas las implantaciones de infraestructura privada de telecomunicaciones, estarán sujetas a inspecci6n e investigaci6n por parte de la Direcci6n de gesti6n de Planificaci6n quien coordinará con la Direcci6n de gesti6n Ambiental y Riesgos del GAD Municipal de San Lorenzo, con la finalidad de verificar el cumplimiento de la ejecuci6n del proyecto de conformidad a la documentaci6n presentada para su aprobaci6n.

Art. 751.- Implantaci6n irregular. - Se define como implantaci6n irregular, aquella que no cuente con el permiso correspondiente para su construcci6n, al igual que no cumple con la documentaci6n que se registr6 para su aprobaci6n, por lo que será objetos de sanci6n con dos salarios básicos unificados.

Art 752.- Obstrucci6n de inspecci6n. - Se impondrá una multa equivalente a dos salarios básicos unificados a la persona natural o jurídica privada y un salario básico unificado al propietario de la casa o predio en el que se encuentre implantada la infraestructura de telecomunicaciones, que impidan u obstruya la respectiva inspecci6n que deba realizar el funcionario municipal habilitado e identificado.

Art. 753.- Unidad sancionadora. - La Comisaria Municipal será la dependencia encargada de sancionar el incumplimiento de la presente ordenanza, quien una vez recibido el expediente por parte de Direcci6n de gesti6n de Planificaci6n resolver en el plazo de 30 días para aplicar la multa previa al debido proceso de acuerdo al COA.

Art 754.- Incumplimiento de sanción. - Si transcurrido 60 días plazo de la respectiva notificación de la sanción impuesta por la Comisaria Municipal, se impondrá el doble de multa y se clausurará la instalación hasta que cumpla con la obligación.

Art. 755.- Vía coactiva. - Las obligaciones establecidas en la presente Ordenanza no excluyen ni se oponen a aquellas contenidas en la legislación destinada a la defensa del consumidor, protección del ambiente y demás normativas pertinentes y podrán ser cobradas por la vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - Este instrumento deberá ser revisado y actualizado de forma obligatoria al inicio de cada gestión municipal, posterior a la actualización de la ordenanza del plan de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal.

Segunda. - El conjunto de planos, normativas y especificaciones técnicas que forman parte de la documentación de la presente ordenanza, constituyen los documentos técnicos que complementan su operatividad y propician la gestión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Lorenzo.

Tercera. - Para los locales catalogados como turísticos caracterizados como mínimo en tercera categoría de acuerdo con el Ministerio de Turismo, y que hayan venido ejerciendo esta actividad por un lapso mayor a tres años, se permitirá su funcionamiento en las zonas no consideradas como comerciales; debiendo respetar las normas técnicas de la materia y mejorar su categorización, de la misma manera deberán cumplir con los criterios de arquitectura y urbanismo detalladas en este instrumento.

Cuarta. - Se permitirá reformar, añadir o suprimir Art. s de la presente ordenanza, en forma puntual, con respaldo de un justificativo técnico debidamente sustentado, o según las prioridades o necesidades de desarrollo integral del cantón.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera.- La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional coordinará con los GAD Parroquiales para que en un plazo no mayor a ciento ochenta días proceda a efectuar la actualización de las respectivas ordenanzas de uso y ocupación de suelo de las parroquias rurales del cantón San Lorenzo, éstas serán actualizadas cada que el presente cuerpo normativo se actualice obligatoriamente al inicio de la gestión municipal y estarán sujetas al Plan de Ordenamiento Territorial y a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión de suelo.

Segunda. - La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional a través de la Unidad de Avalúos y Catastros en un lapso no mayor a ciento ochenta días, deberá reformar la Ordenanza de Delimitación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados

Parroquiales y sus Núcleos Urbanos, en coordinación con los GAD Parroquiales y la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional.

Tercera. - La Dirección de Gestión Ambiental establecerá en un plazo no mayor a ciento ochenta días la normativa que defina el estatus legal de las zonas de conservación ecológica de bosques y páramos definidos en esta ordenanza; referentes al subsistema municipal de áreas protegidas.

Cuarta. - EL GADM-SL por medio de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional, y la Dirección de Obras Públicas emitirán la reglamentación técnica para el soterramiento de redes de infraestructura de servicios básicos y afines; además de las normativas de Arquitectura y Urbanismo para el cantón; en un plazo no mayor a los ciento ochenta días posteriores a la publicación de esta ordenanza.

Quinta. - La Ordenanza de Patrimonio que expida el GADM-SL a través de la Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional para regular los planes de manejo, restauración, conservación del patrimonio histórico cultural del cantón en un plazo no mayor a ciento veinte días posterior a la aprobación de este instructivo, se sujetará a la reglamentación de la presente ordenanza.

Sexta. - Los procedimientos y costos administrativos para los trámites relacionados con administración y control urbano, sanciones, recaudados por la Dirección de Gestión Financiera, se mantendrán, hasta que se promulgue la actualización de la ordenanza de automatización de procesos y gobierno electrónico, y la reforma de la Ordenanza que reglamenta el cobro de las tasas por servicios técnicos administrativos del GADM-SL.

Séptima. - Impulsar la socialización y aplicación de la “Ordenanza de Fomento y Mejoramiento de la Calidad de Servicios Turísticos del Cantón San Lorenzo”, y demás relacionadas con el uso del suelo del GAD.

Octava. - La Dirección de Gestión de Planificación Territorial e Institucional y Dirección de Gestión Ambiental del GADM-SL serán las encargadas de regular los predios irregulares, y los asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo para incorporarlos en la estructura urbana mediante infraestructuras, redes y servicios acordes a las necesidades de la población.

Noveno. - Los establecimientos destinados al sector turístico, que se encuentran funcionando sin los correspondientes permisos de funcionamiento, se les concede un plazo máximo de 90 días contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza, para que procedan a cumplir con lo establecido en este cuerpo legal, caso contrario se procederá con las sanciones prevista en el mismo.

Décima. - Quedan derogadas las diferentes ordenanzas y normativas que se contrapongan y antecedan a la presente Ordenanza. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en: el Registro Oficial, página web institucional.

Dada y firmada en la sala de Sesiones del Concejo Municipal, a los diez días del mes de noviembre del año 2024.



Dr. Gustavo Samaniego Ochoa.
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN LORENZO.



Ab. Marcelo Delgado Arismendi.
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO MUNICIPAL DE SAN LORENZO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La secretaria general del Concejo Municipal del cantón San Lorenzo, certifica que **“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN SAN LORENZO DEL PAILÓN, PROVINCIA DE ESMERALDAS”**, fue discutida y aprobada en dos debates en la sección ordinaria número 72 del martes 29 de octubre 2024 y, en la sección ordinario número 73 del 7 de noviembre del 2024.



Firmado electrónicamente por:
**MARCELO VICENTE
DELGADO ARISMENDI**

Validar únicamente con FirmaRC

Ab. Marcelo Delgado Arismendi.

SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO MUNICIPAL DE SAN LORENZO

De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, sancionó **“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PALN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTON SAN LORENZO DEL PAILON DE LA PROVINCIA DE ESMERALDAS”**.



Firmado electrónicamente por:
**GUSTAVO ELEODORO
SAMANIEGO OCHOA**

Dr. Gustavo Samaniego Ochoa.

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN LORENZO.

CERTIFICO, que la presente ordenanza fue sancionada por el Dr. Dr. Gustavo Samaniego Ochoa. Alcalde del GAD Municipal de San Lorenzo el 08 de noviembre del 2024.- GAD Municipal de San Lorenzo, 08 de noviembre del 2024.

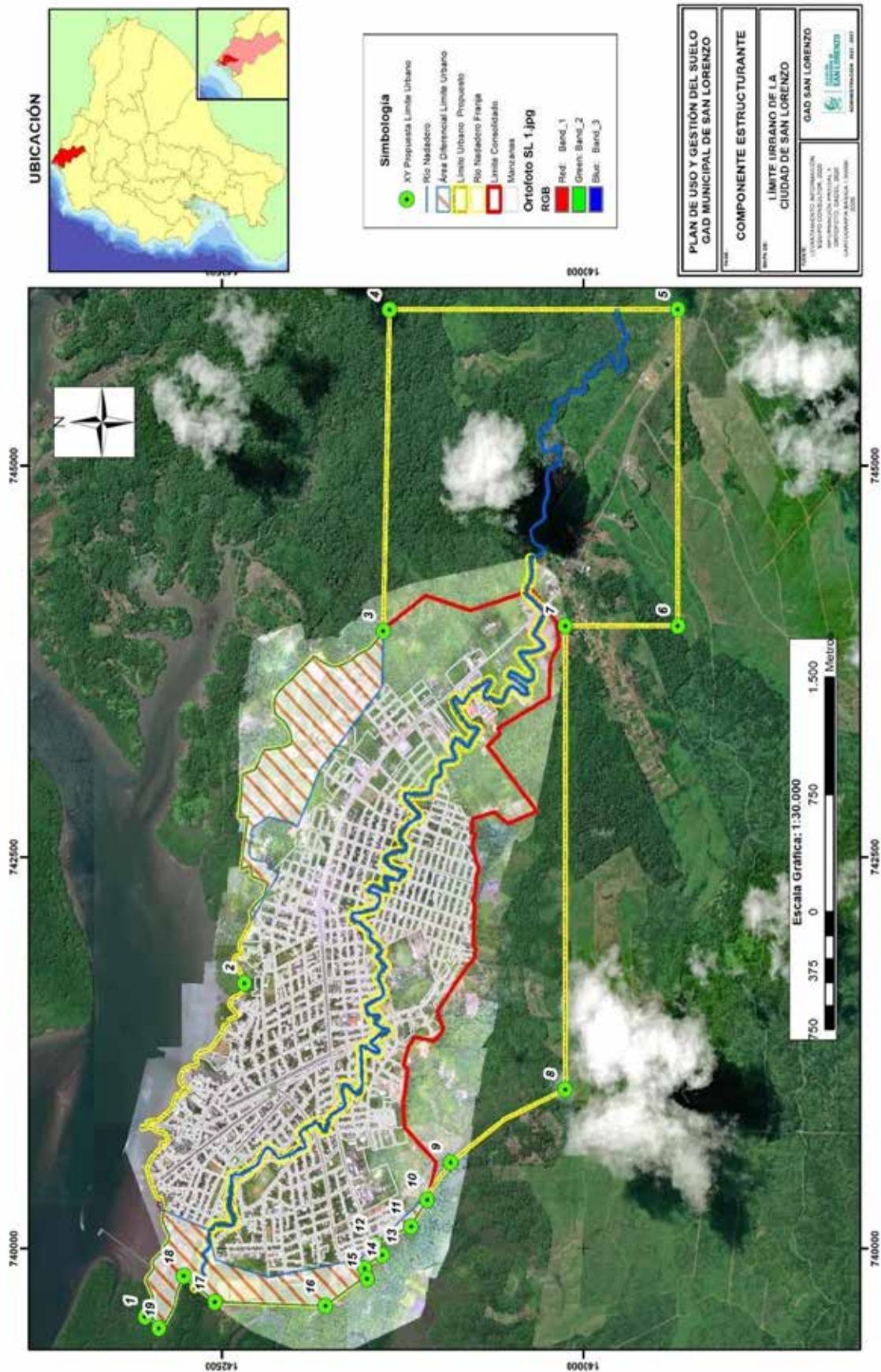


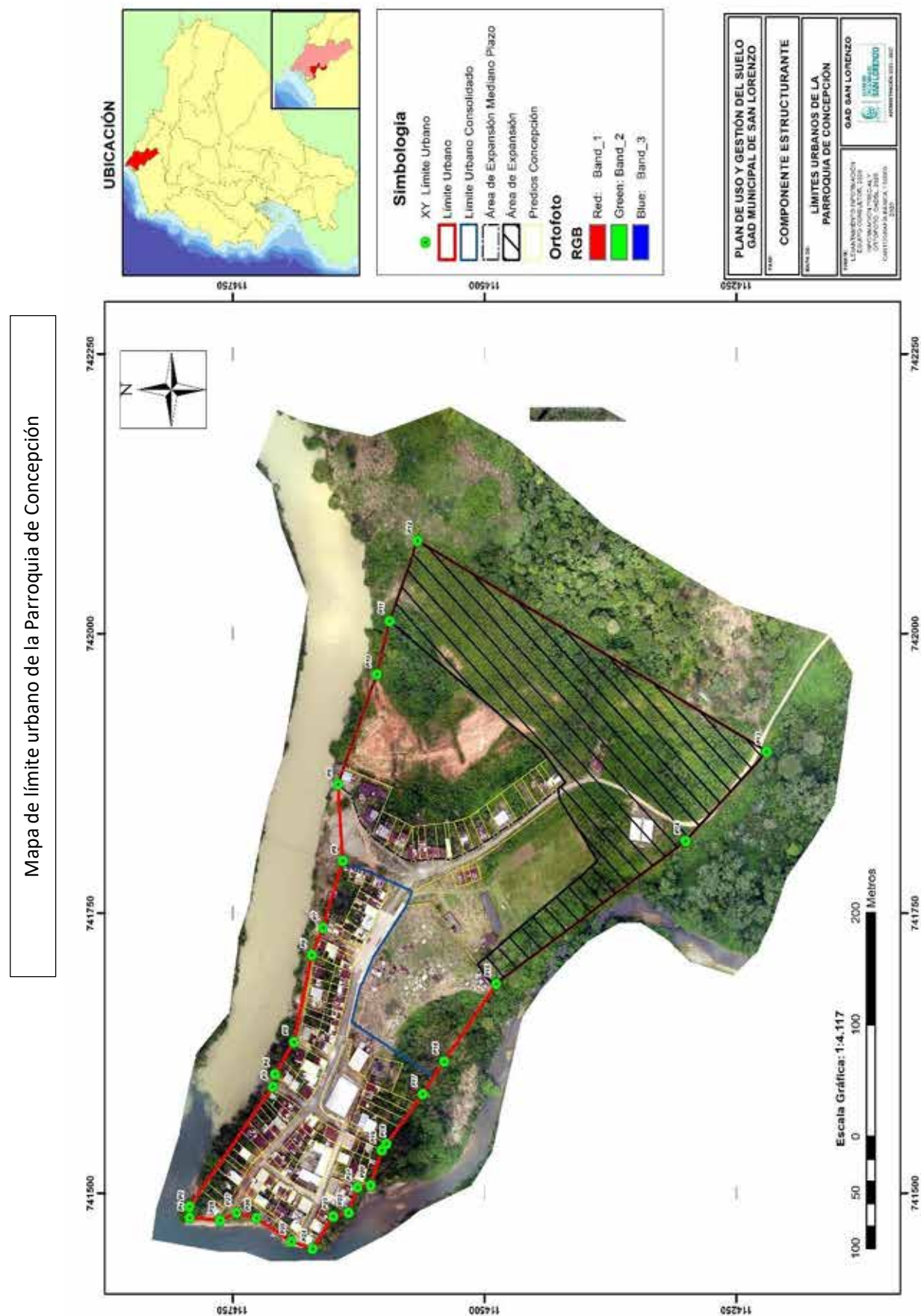
Firmado electrónicamente por:
**MARCELO VICENTE
DELGADO ARISMENDI**

Ab. Marcelo Delgado Arismendi.

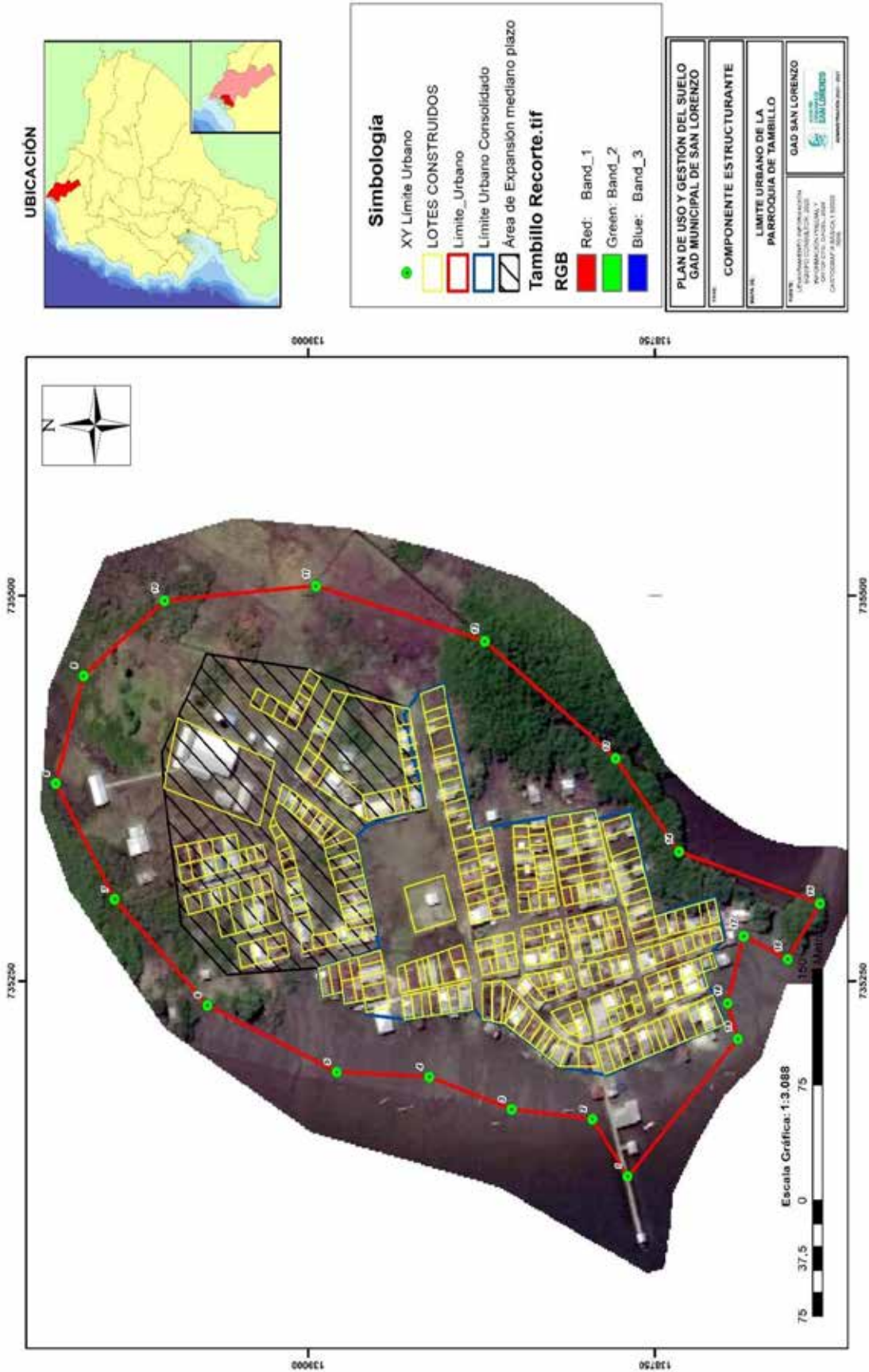
SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO MUNICIPAL DE SAN LORENZO

Mapa de límite urbano en la ciudad de San Lorenzo

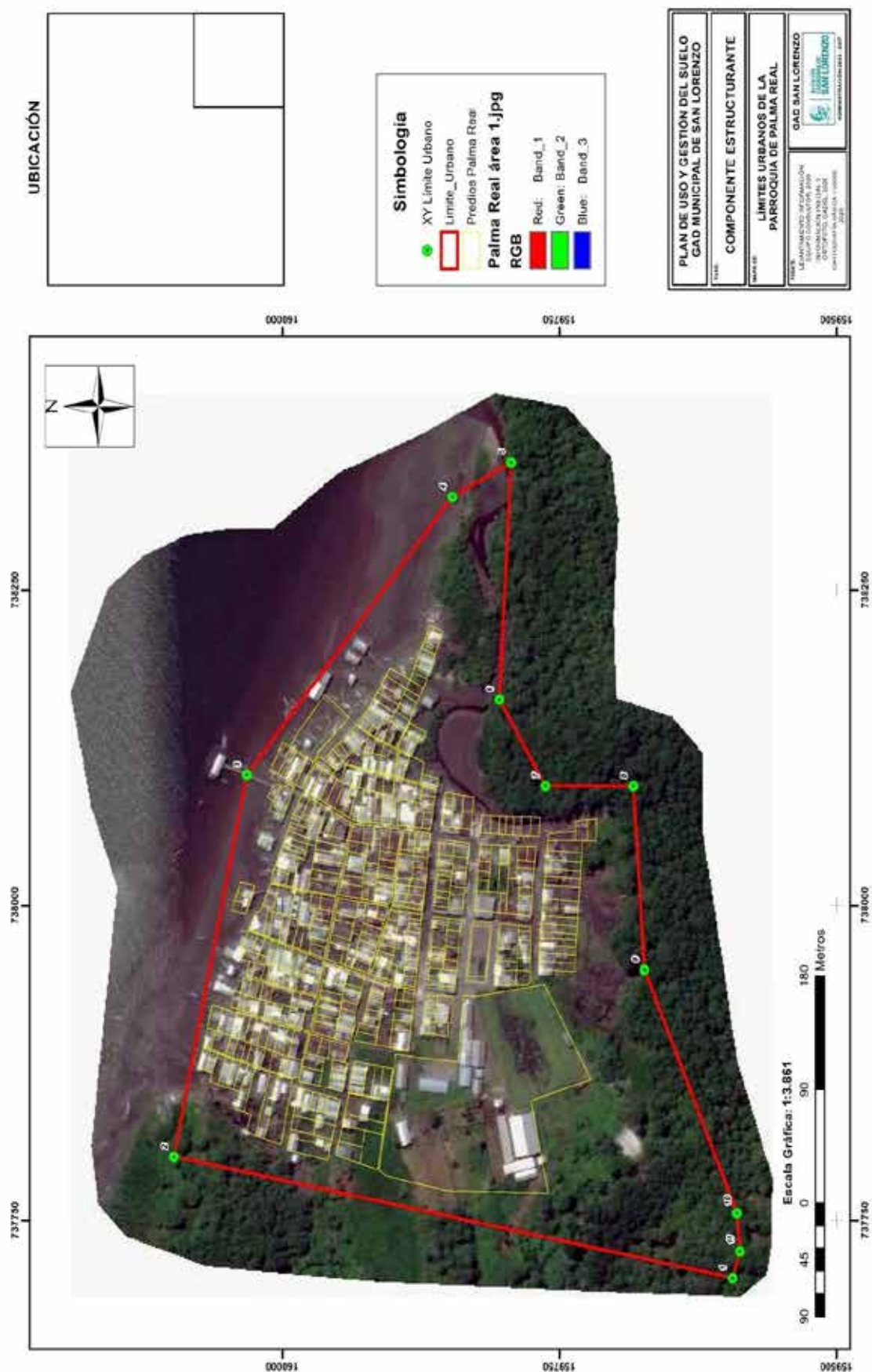




Mapa de límite urbano de la Parroquia de Tambillo.

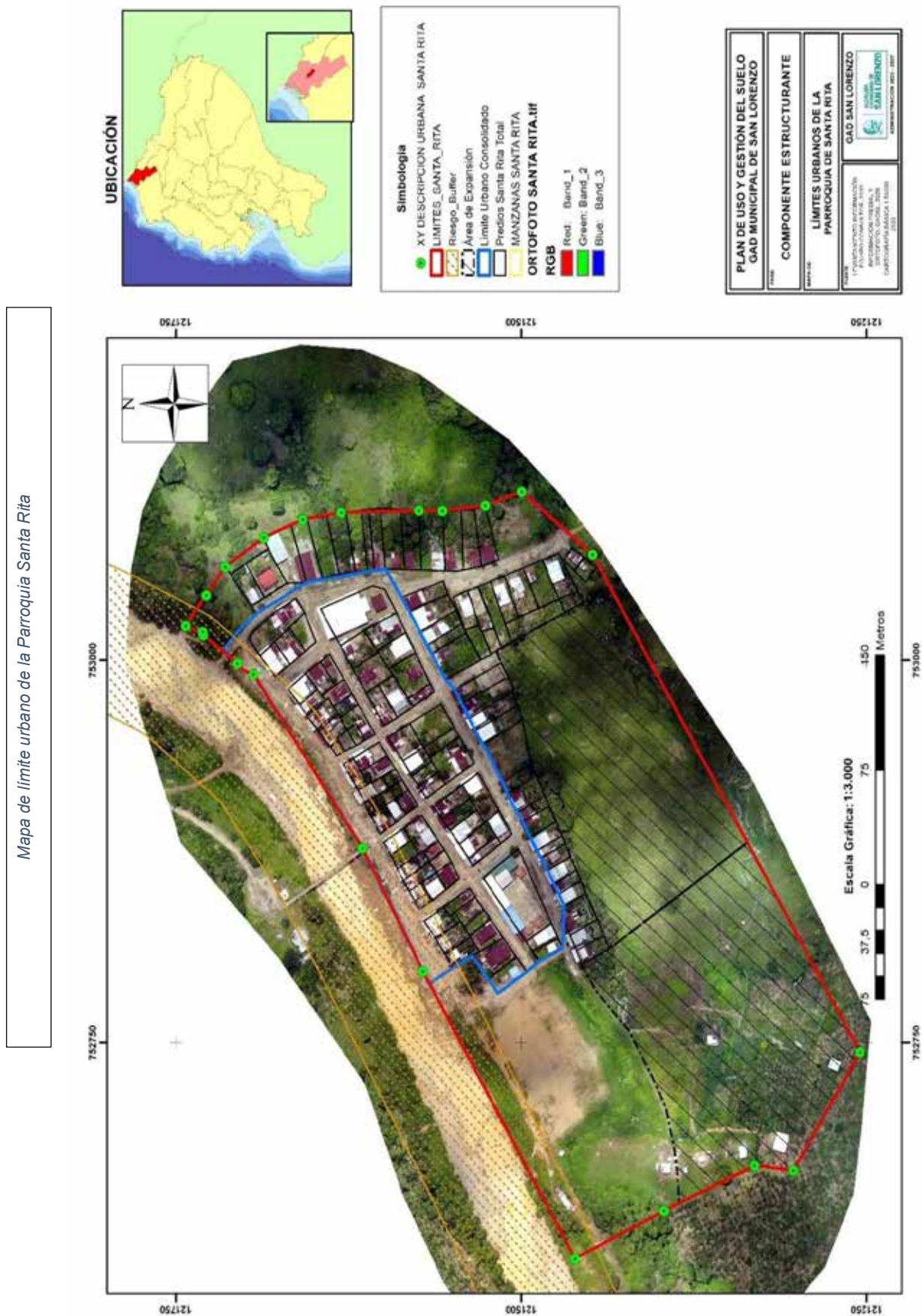


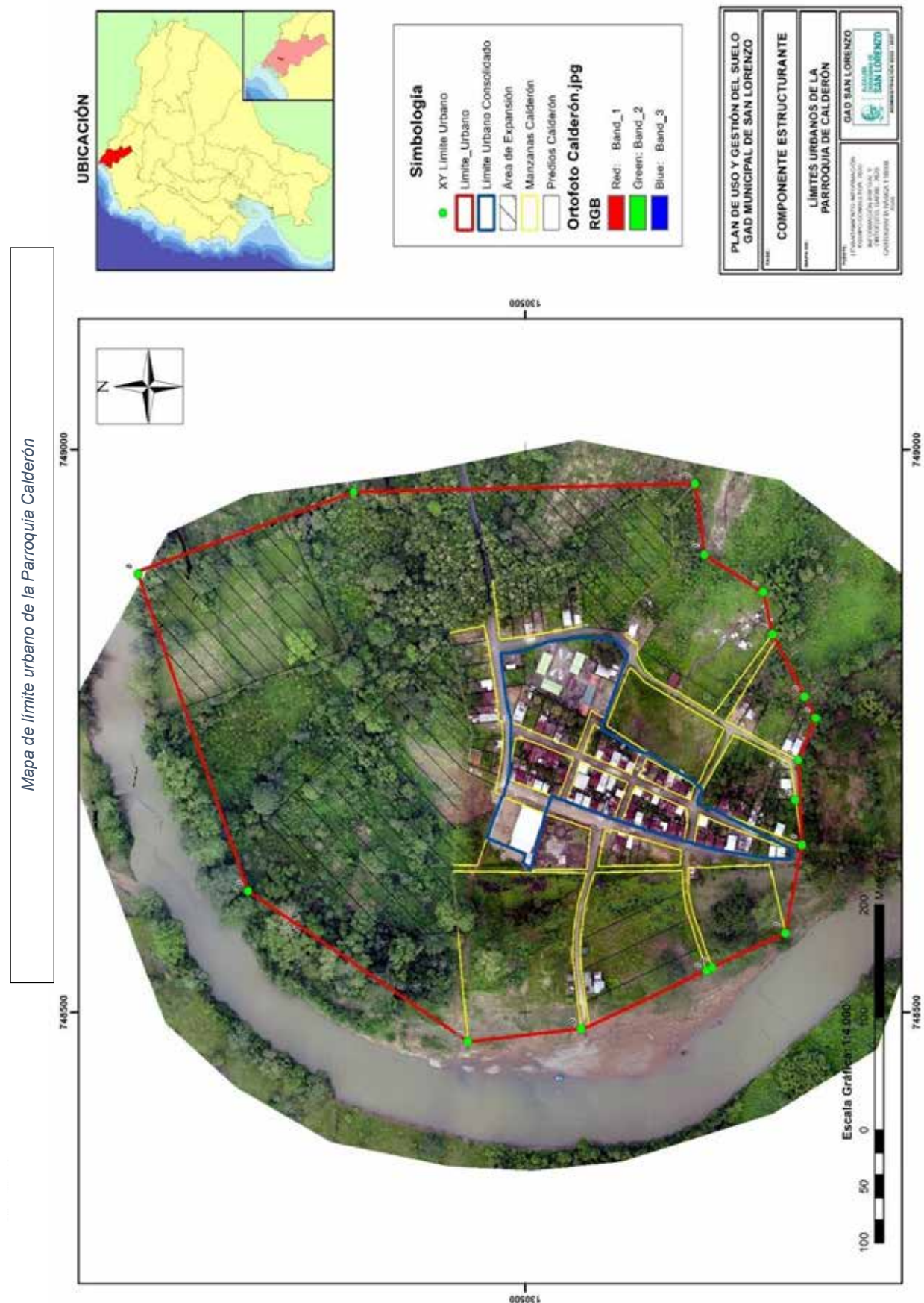
Mapa de límite urbano de la Parroquia Ancón de Sardinas.

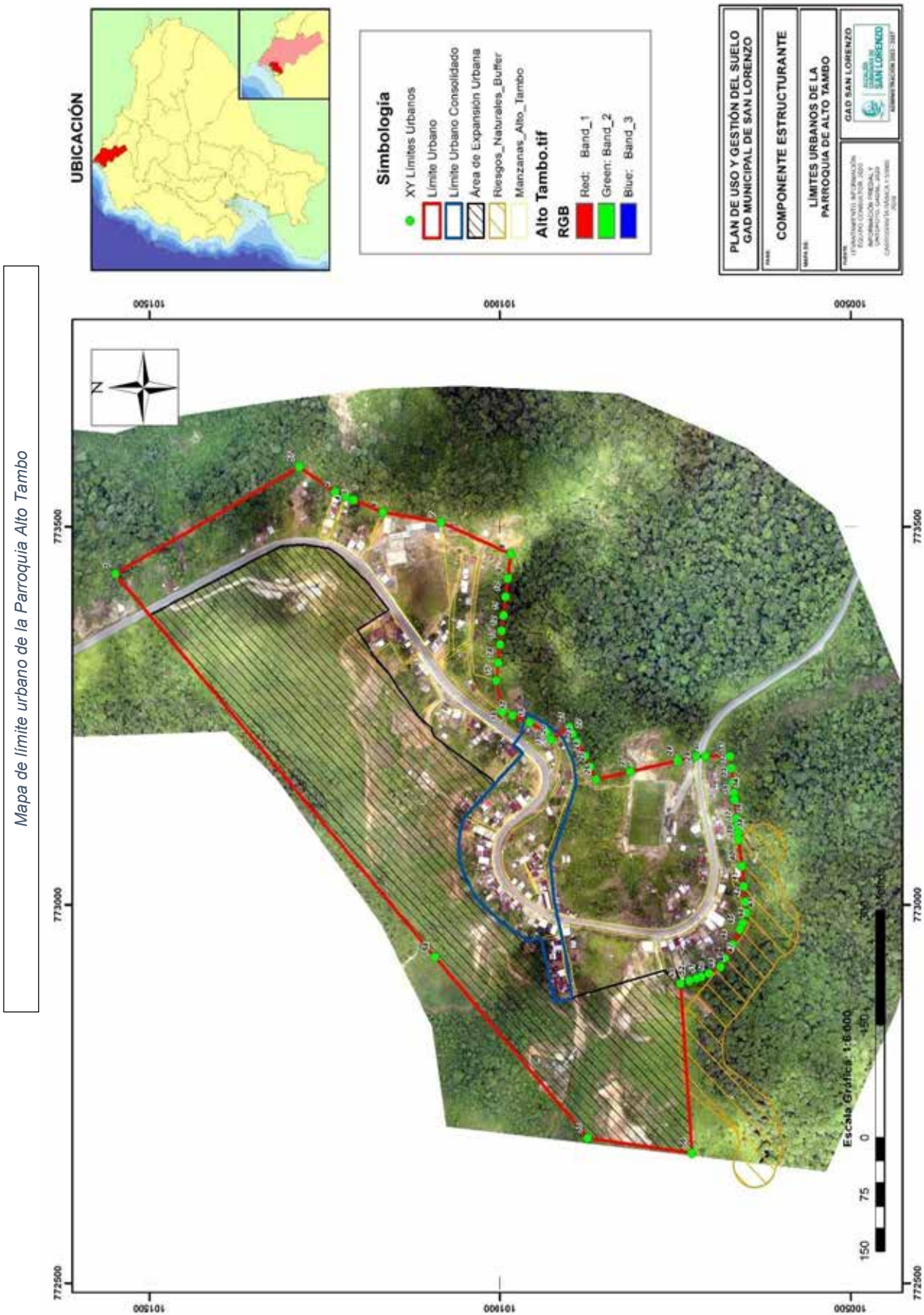












Mapa de límite urbano de la Parroquia Tululbi

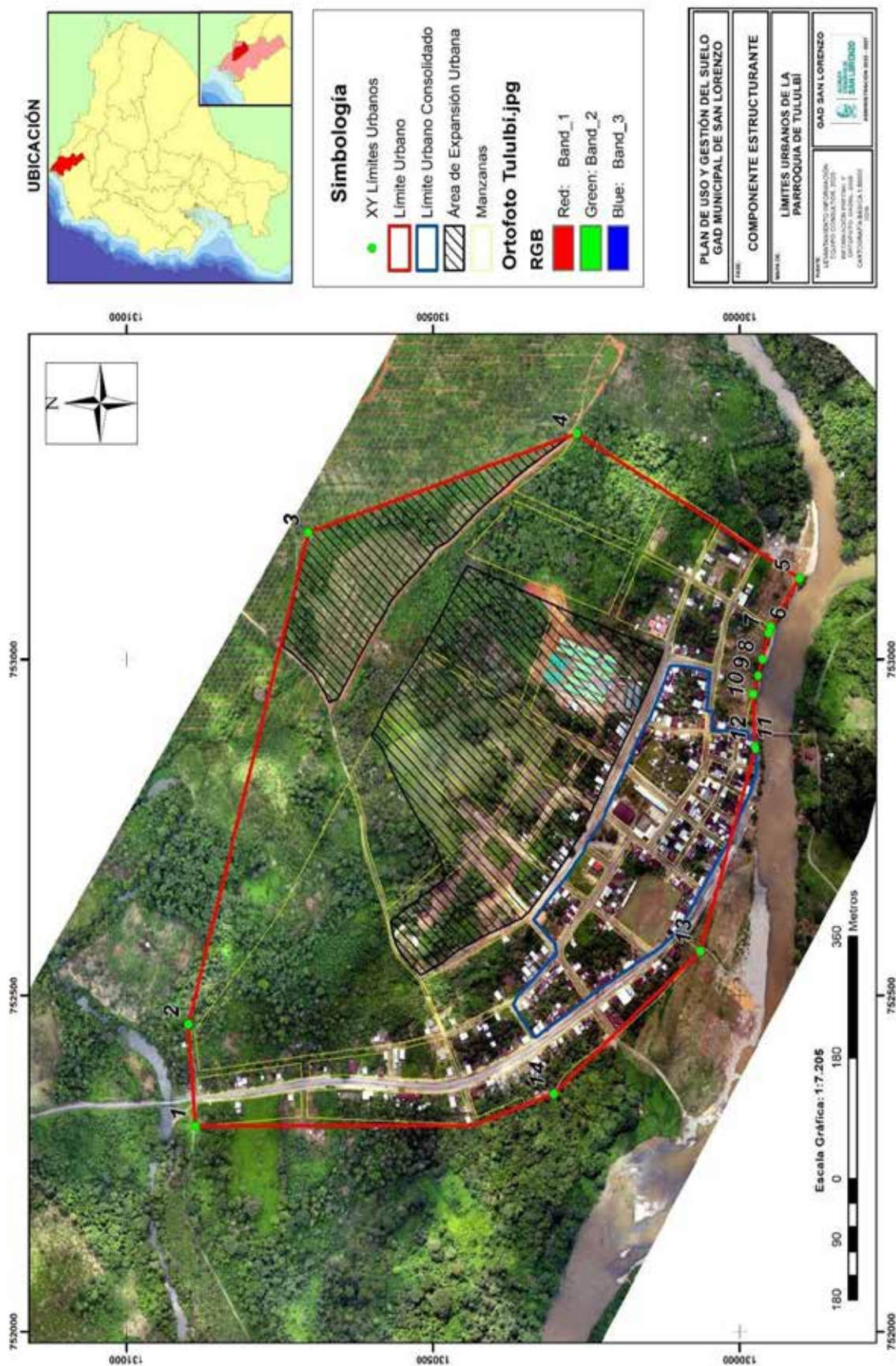
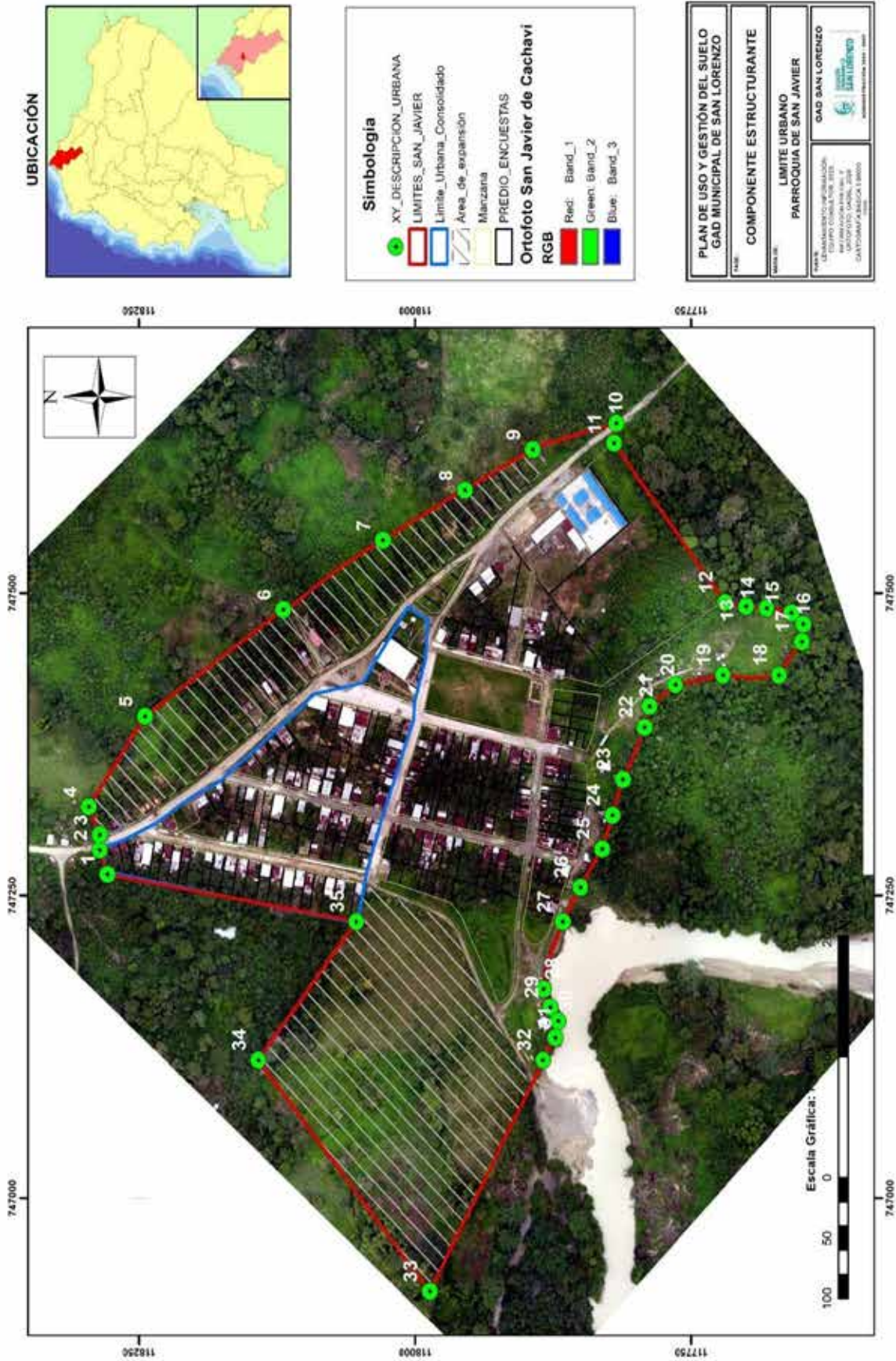
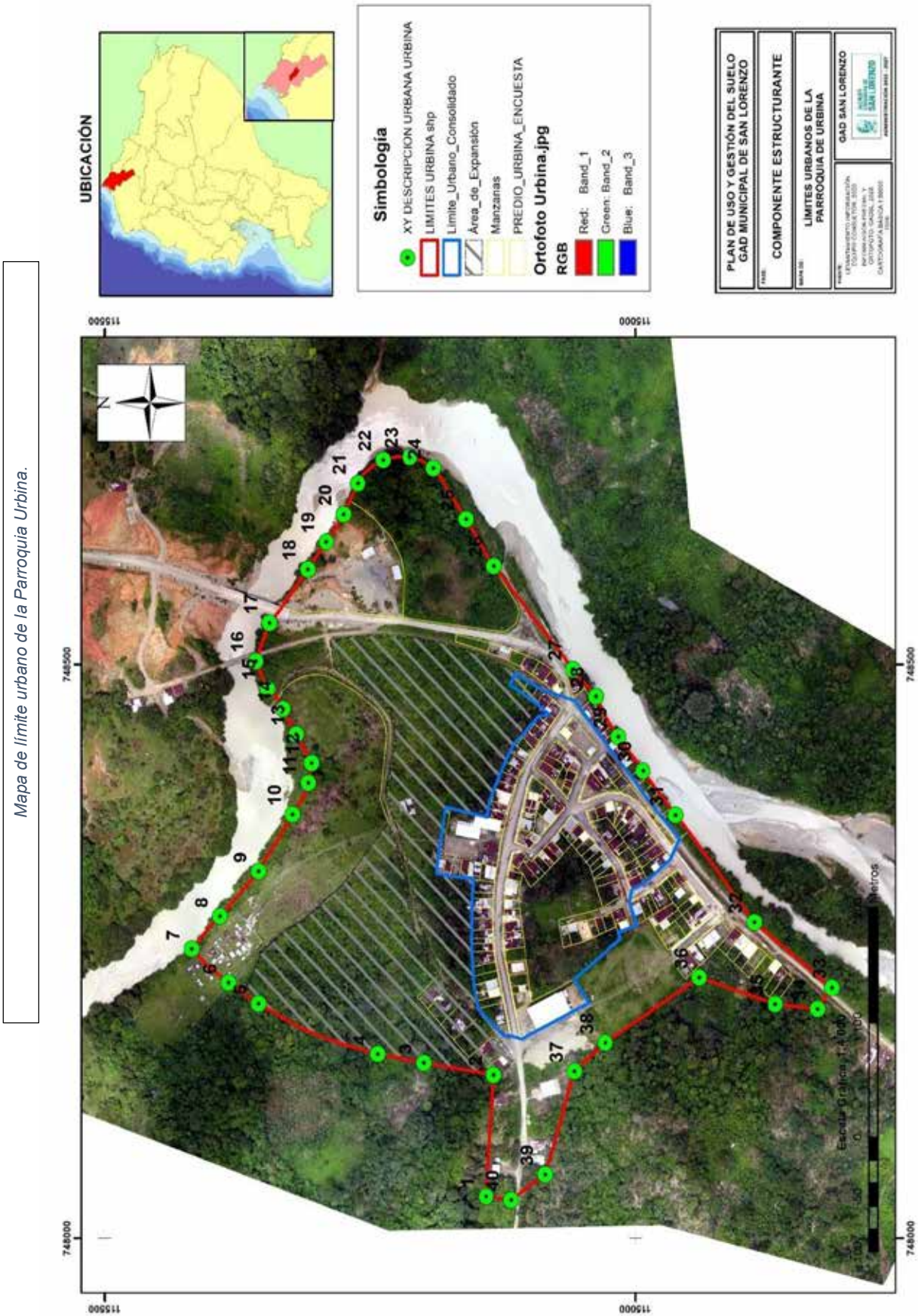
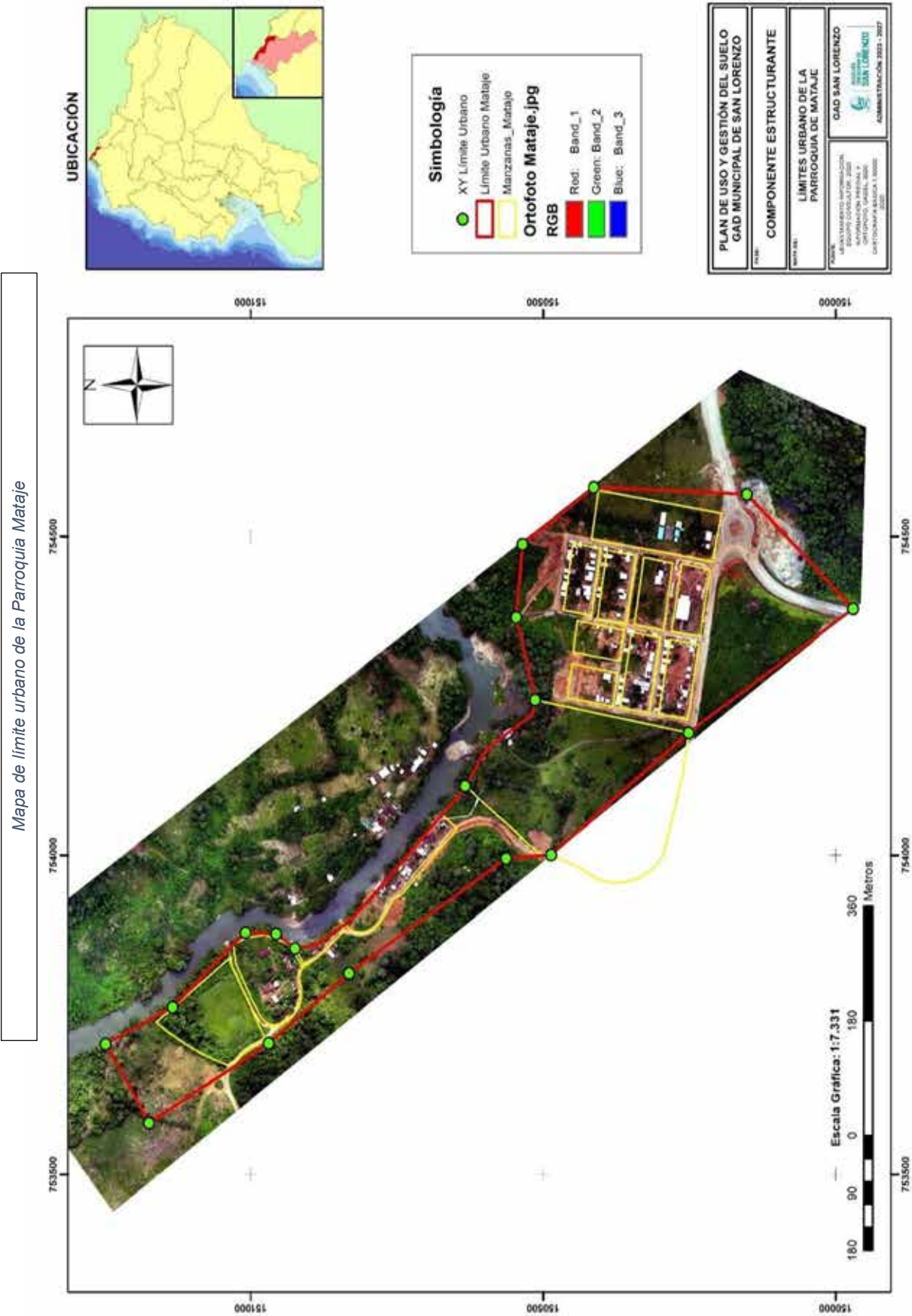
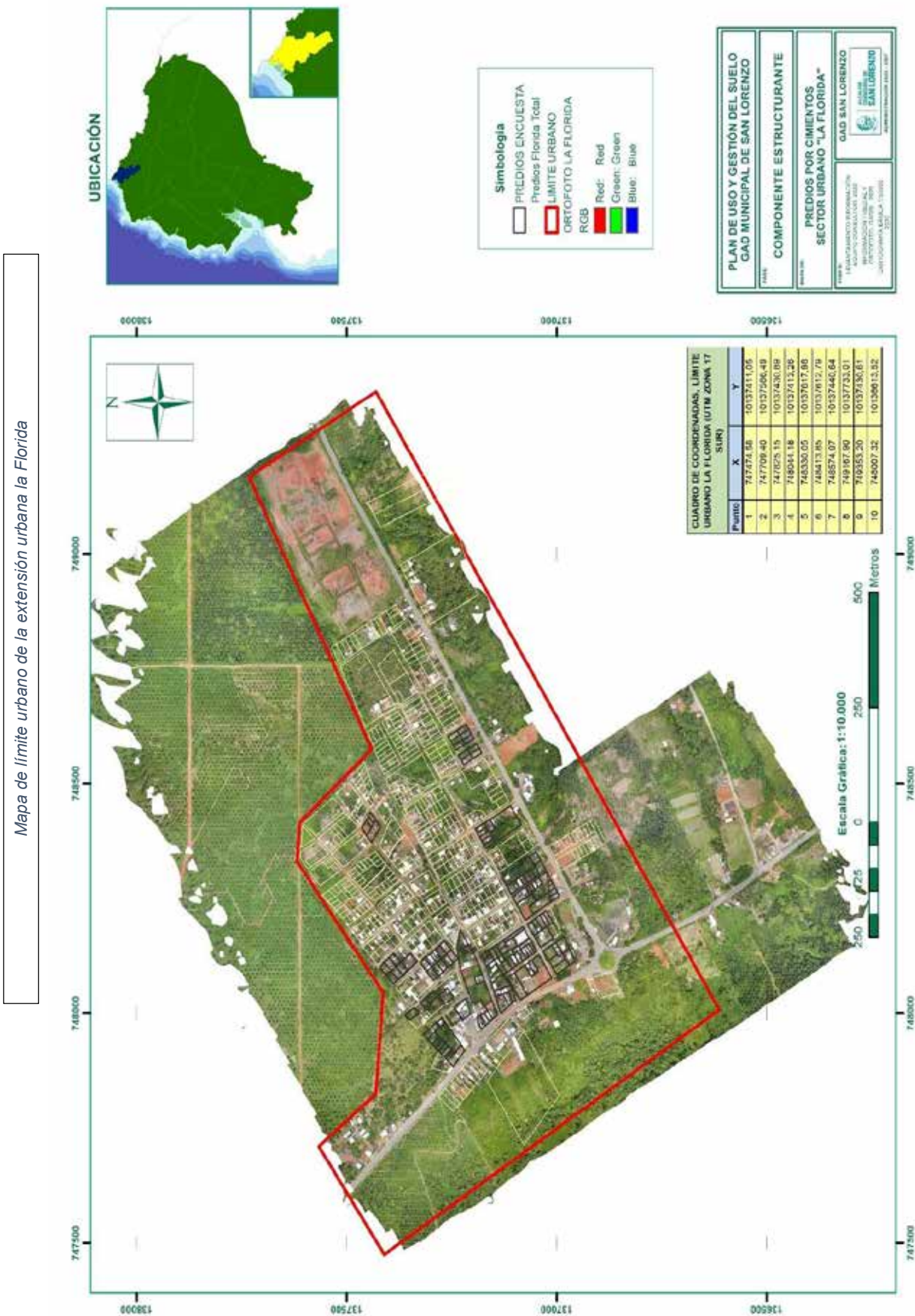


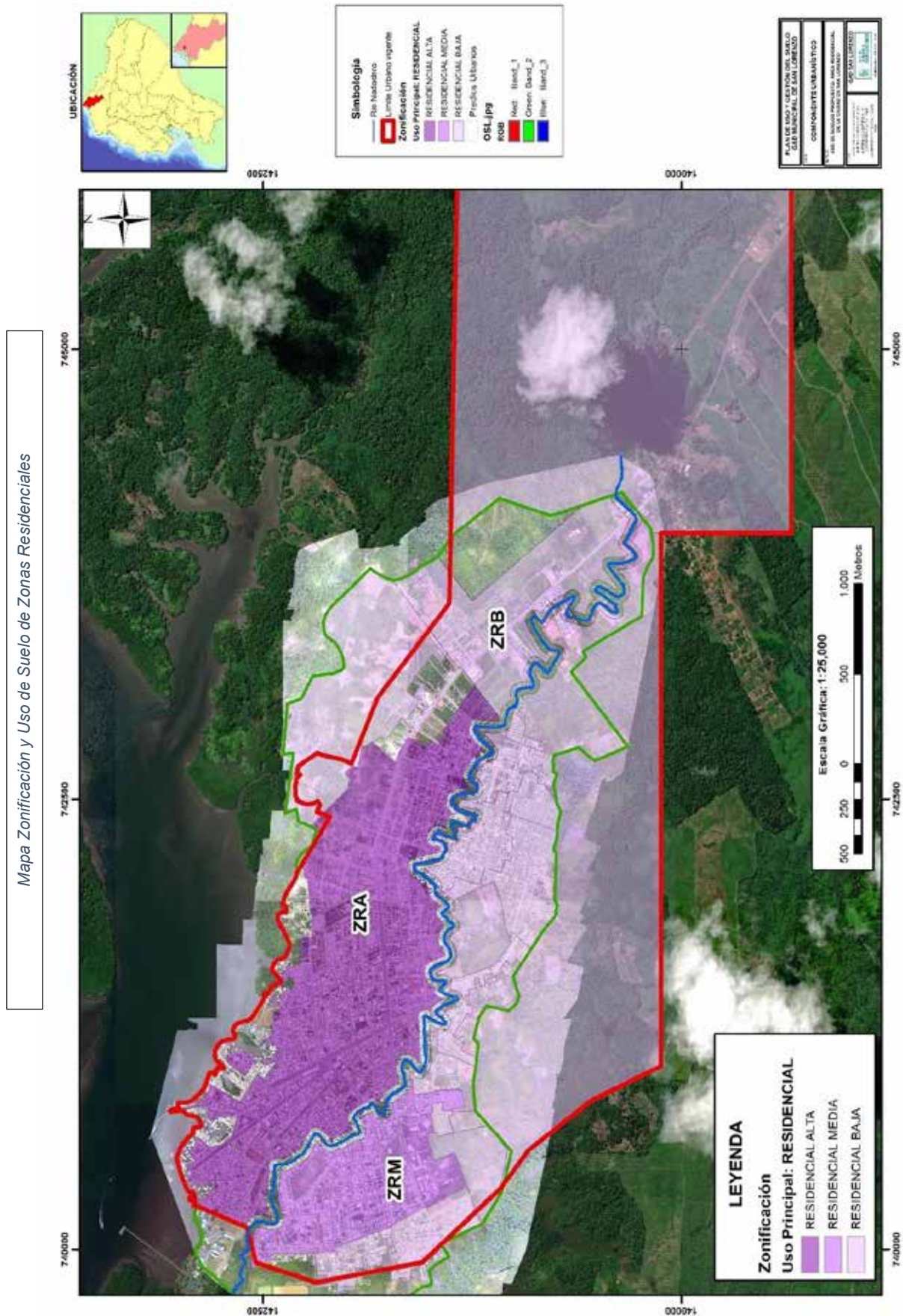
Ilustración 10 Mapa de límite urbano de la Parroquia San Javier



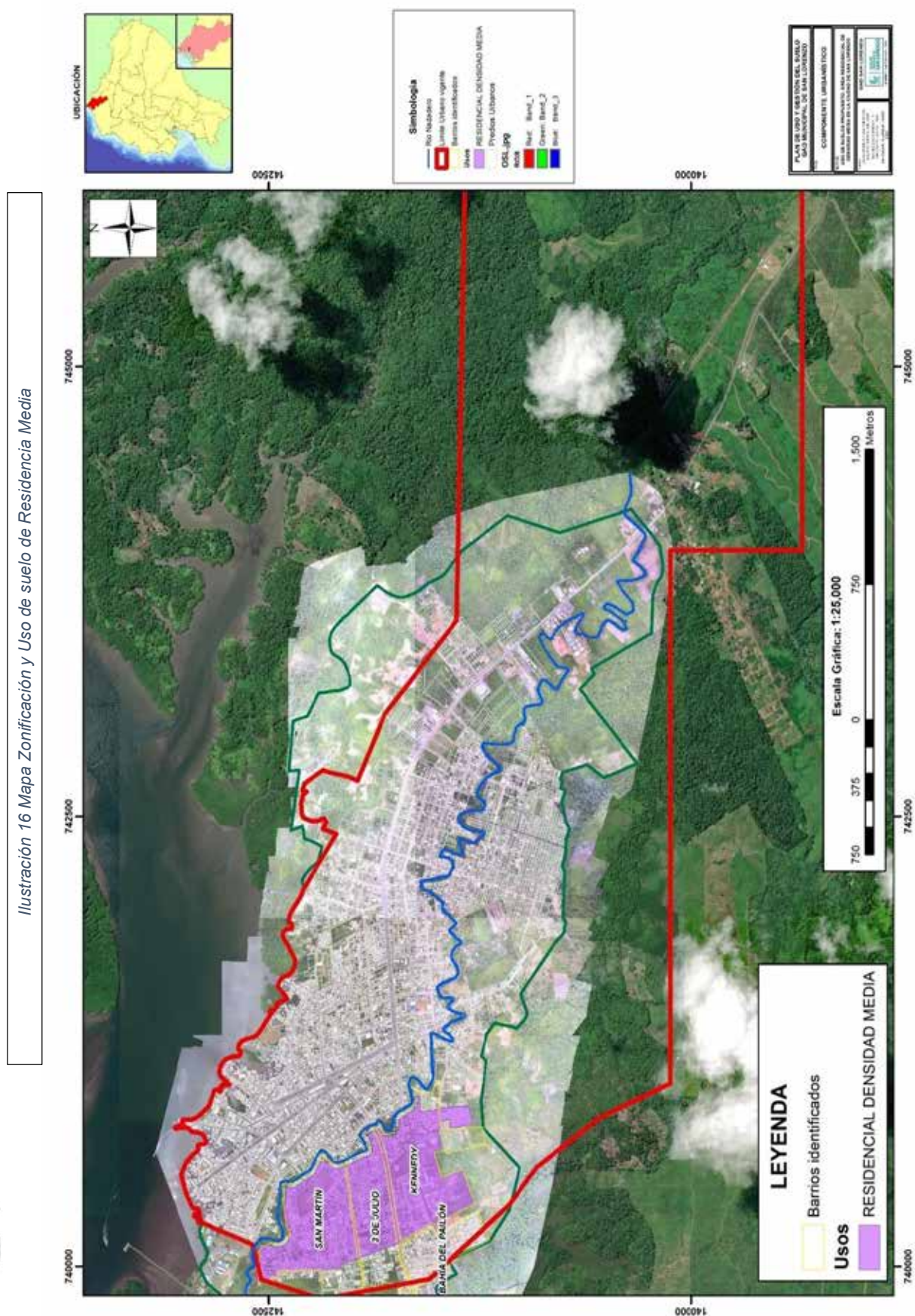






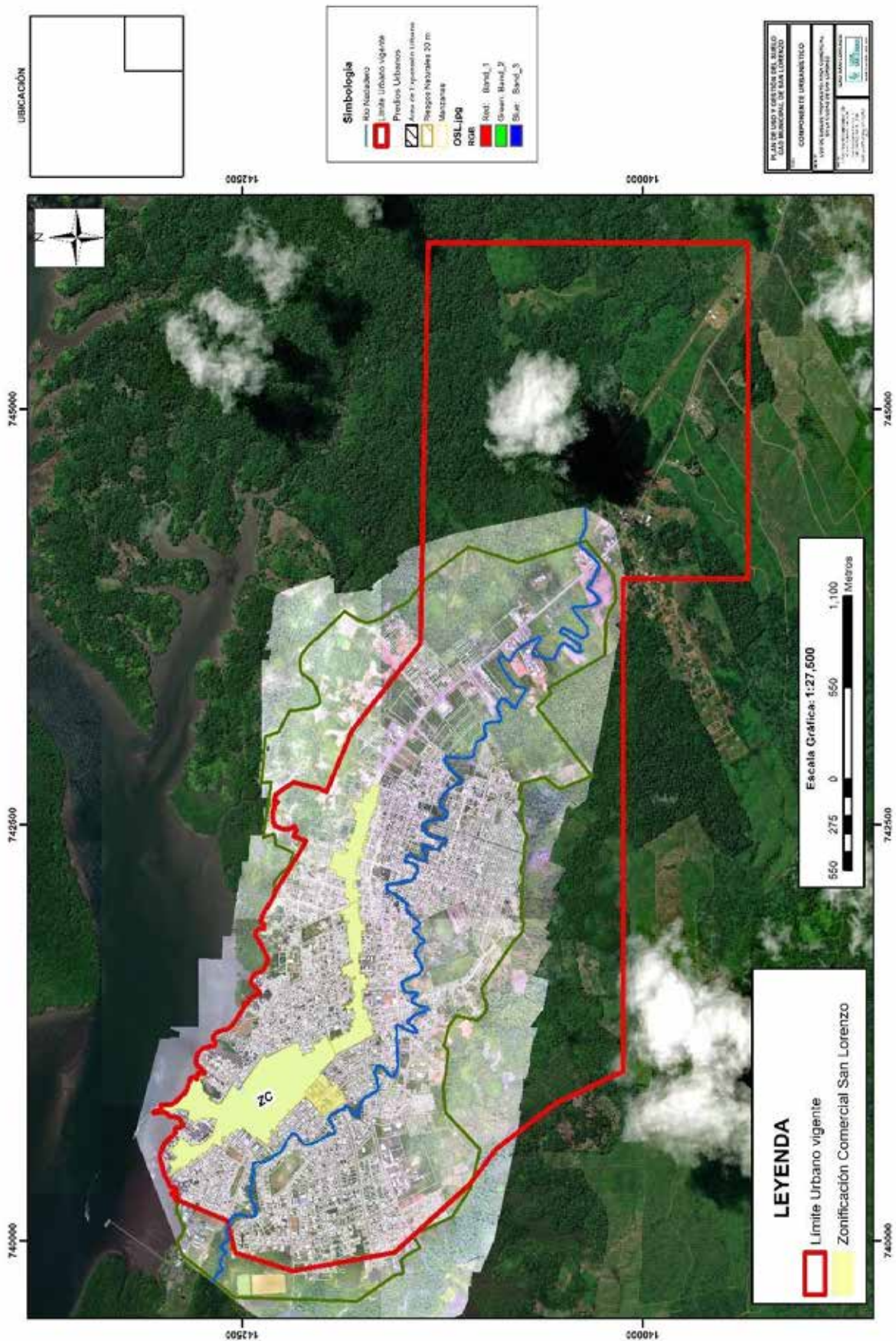


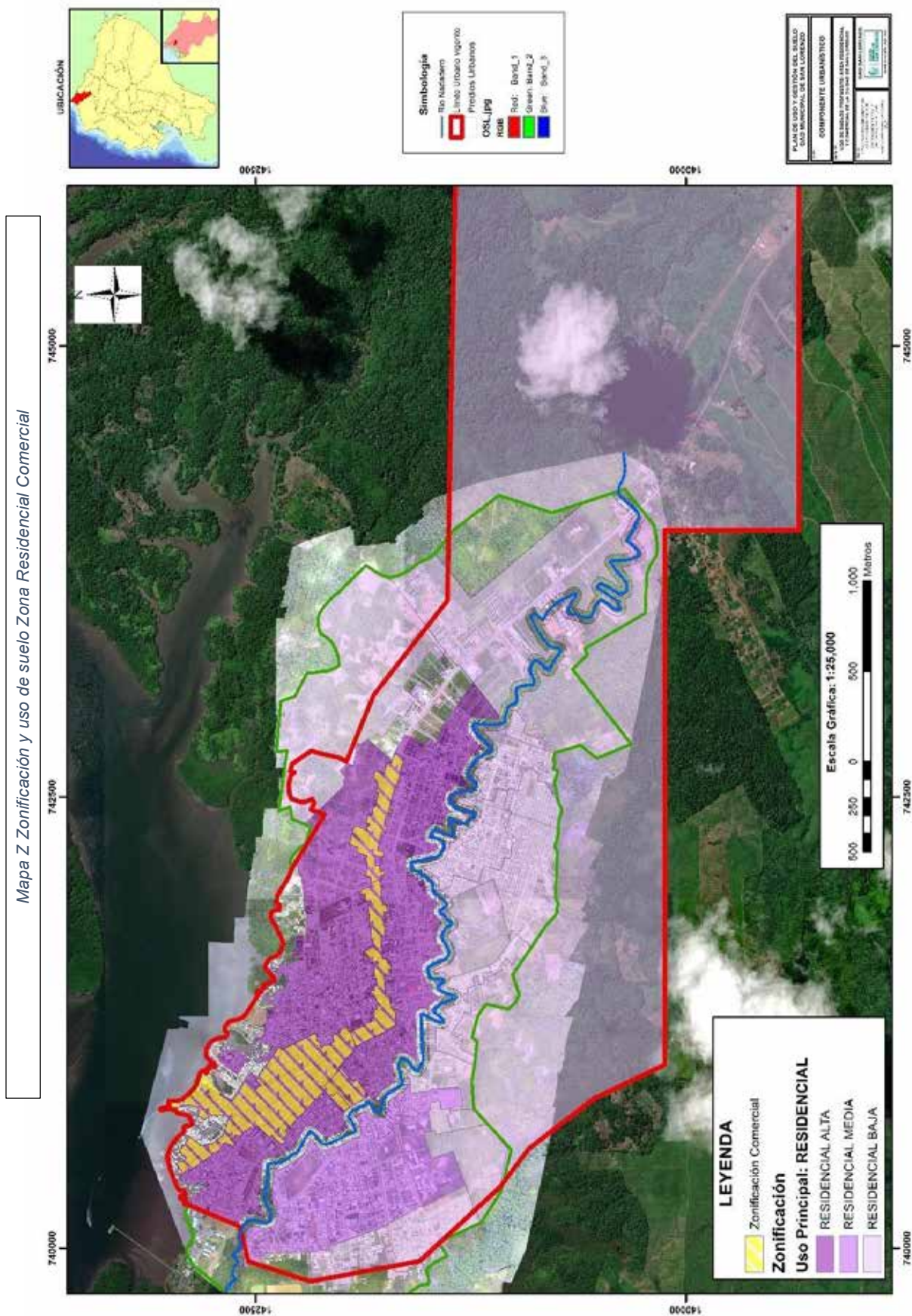




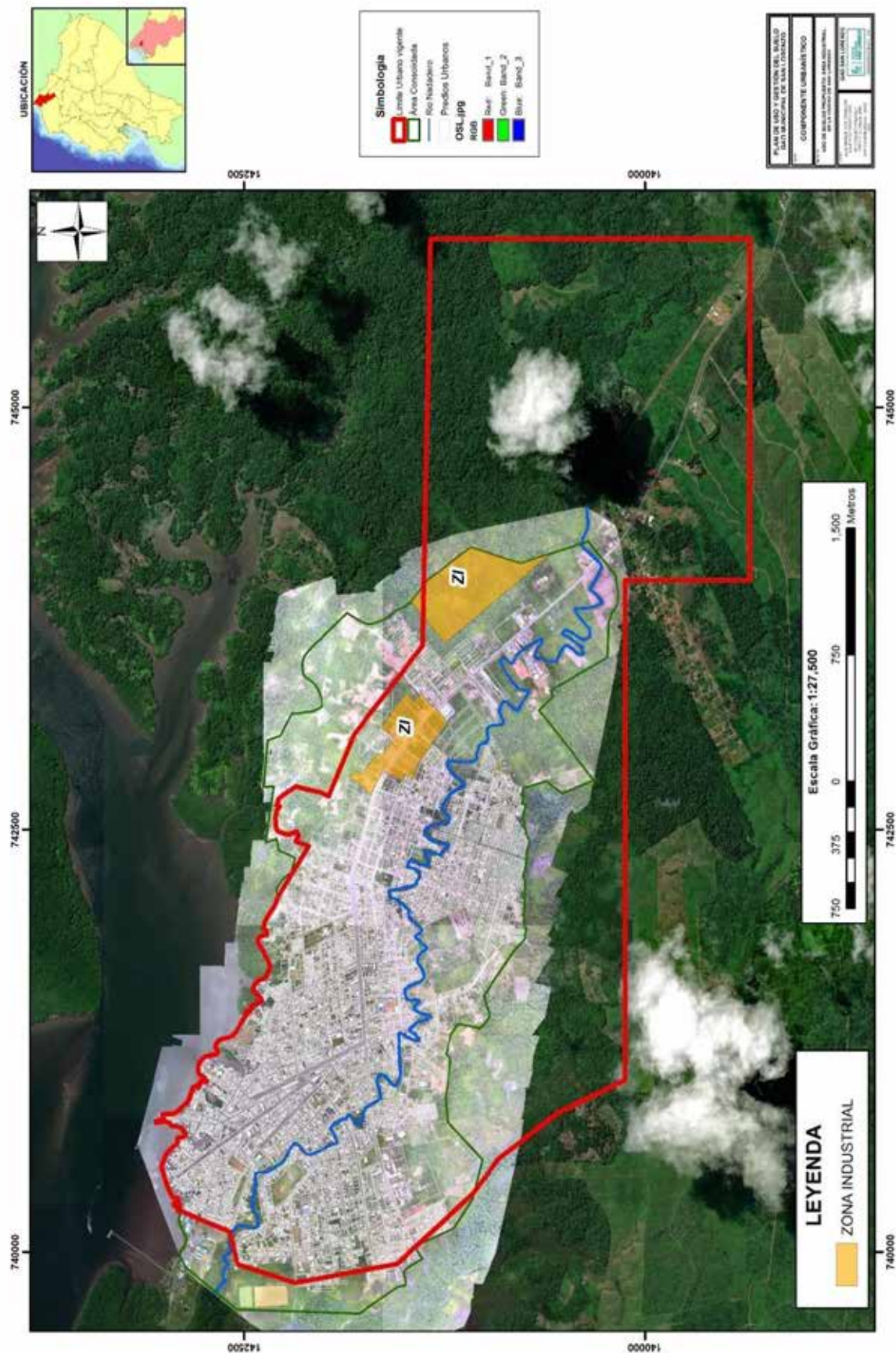


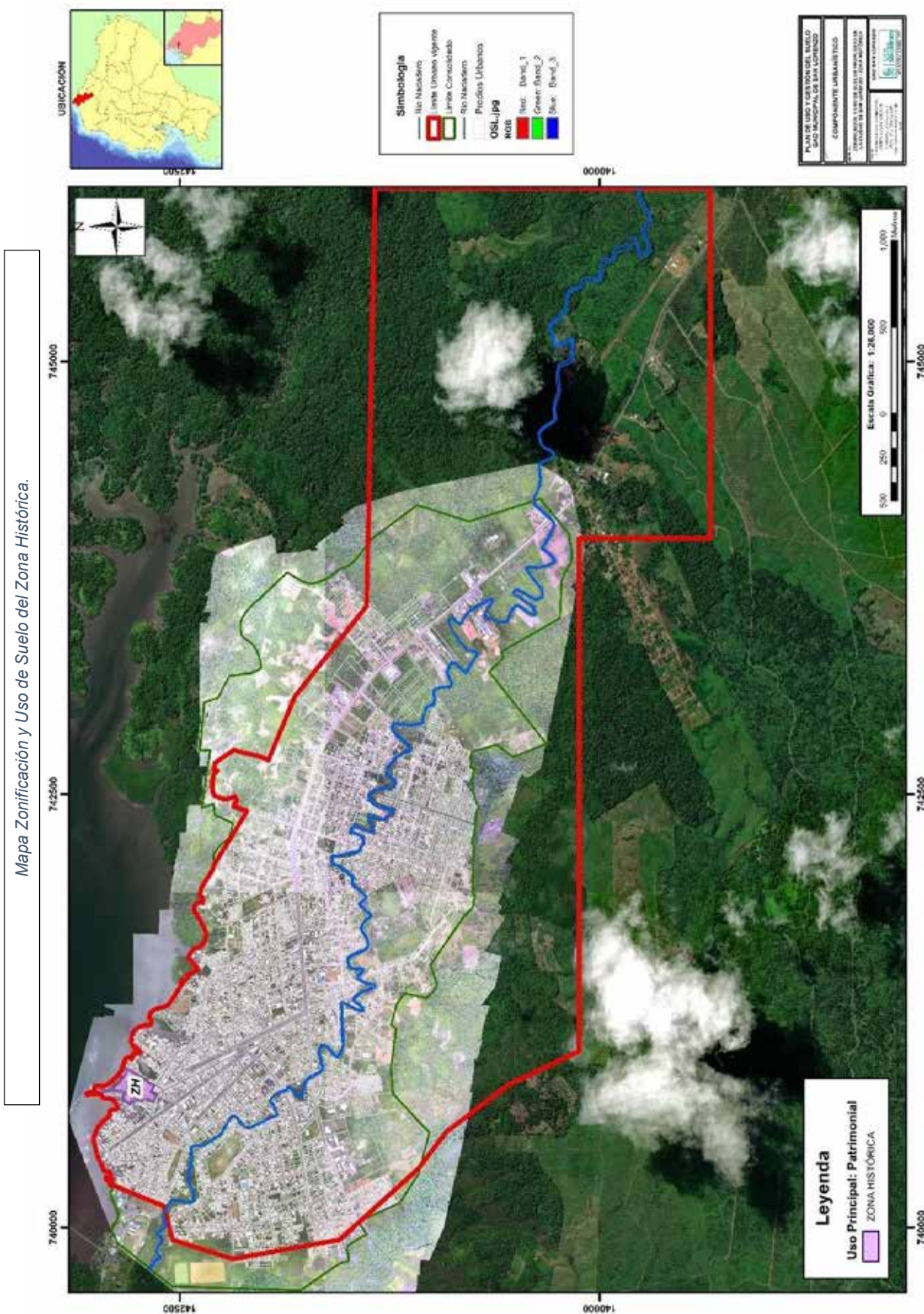
Mapa Zonificación y Uso de suelo Zona Comercial.

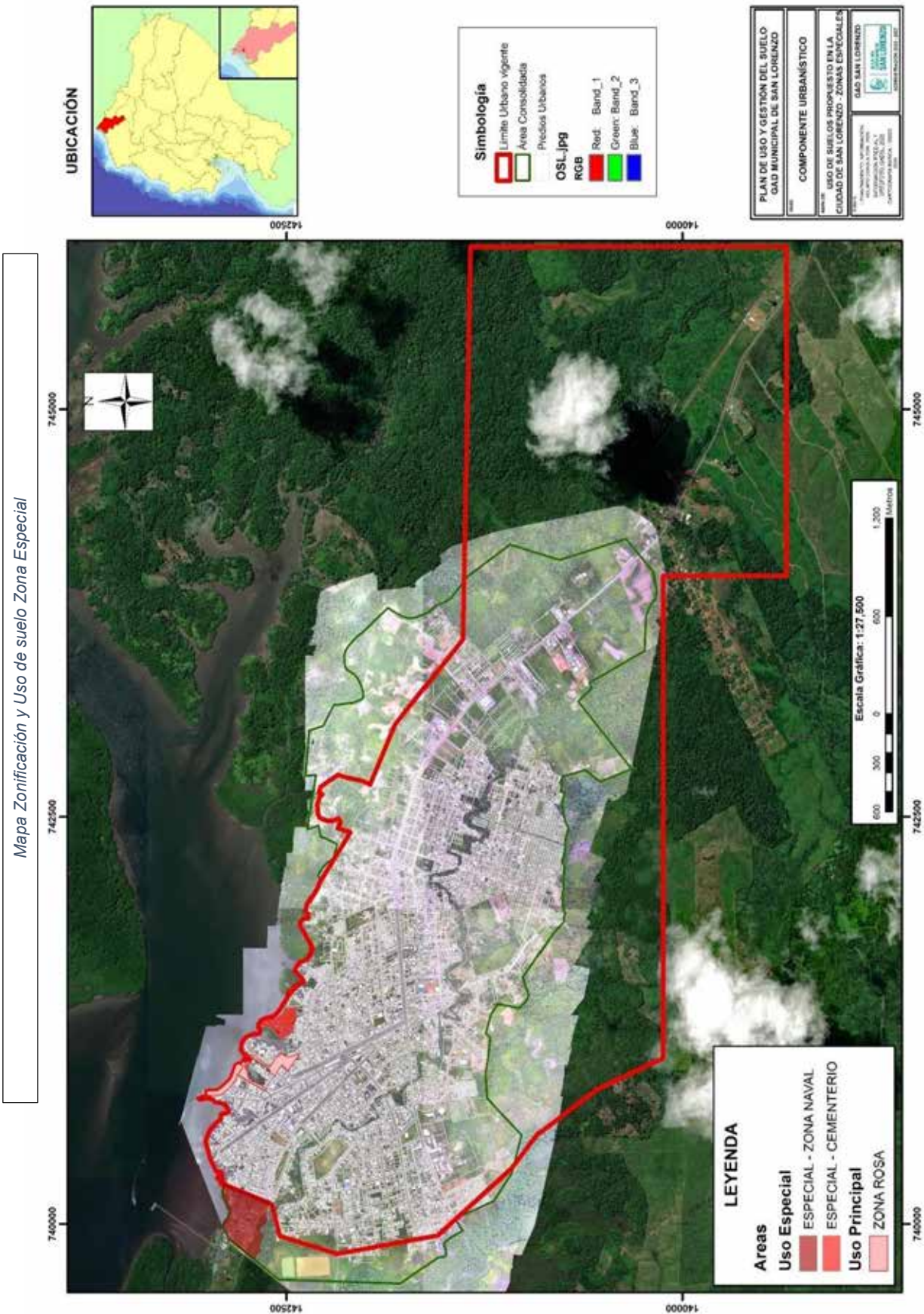




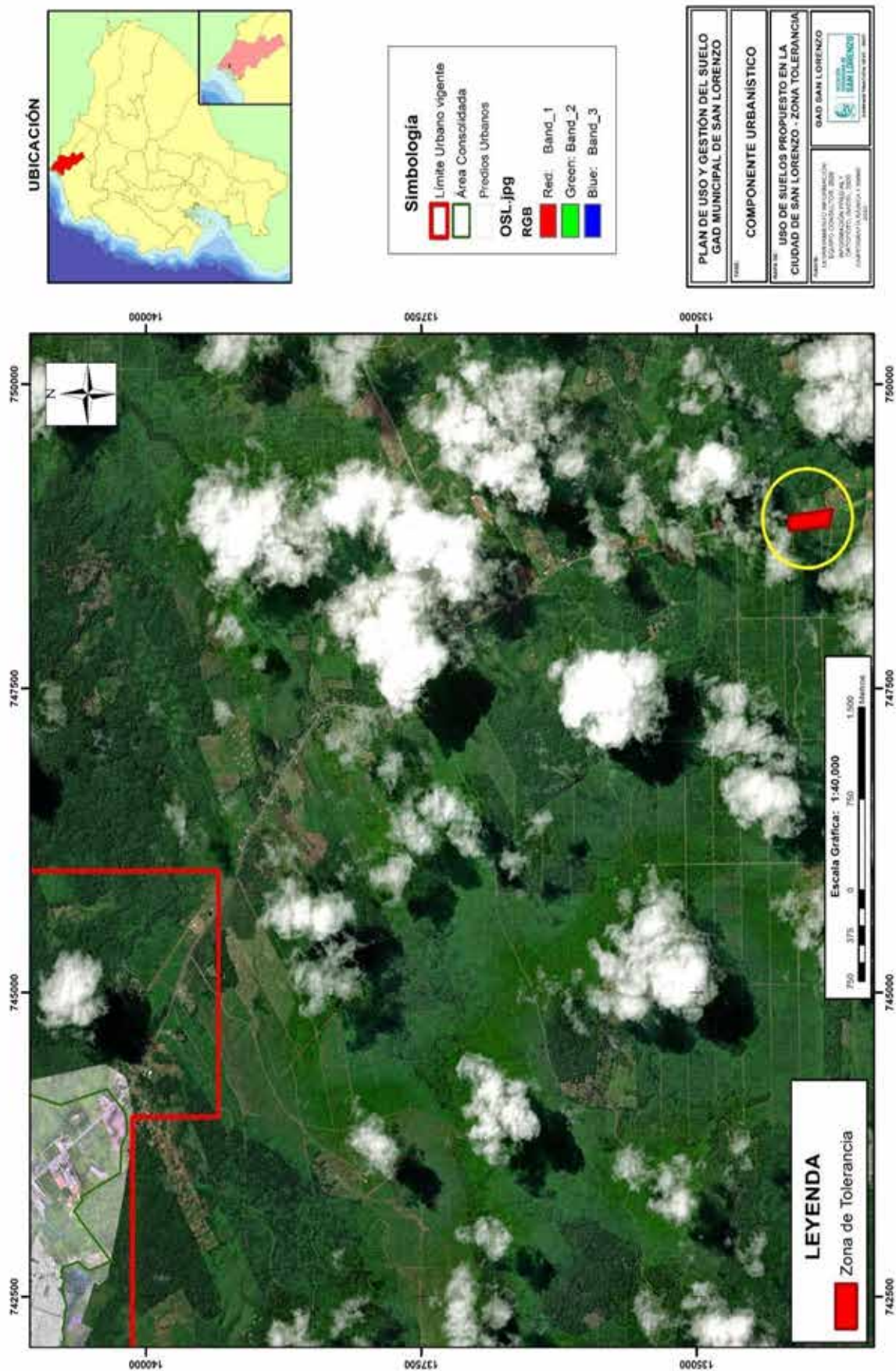
Mapa Zonificación y Uso de suelo de Zona Industria

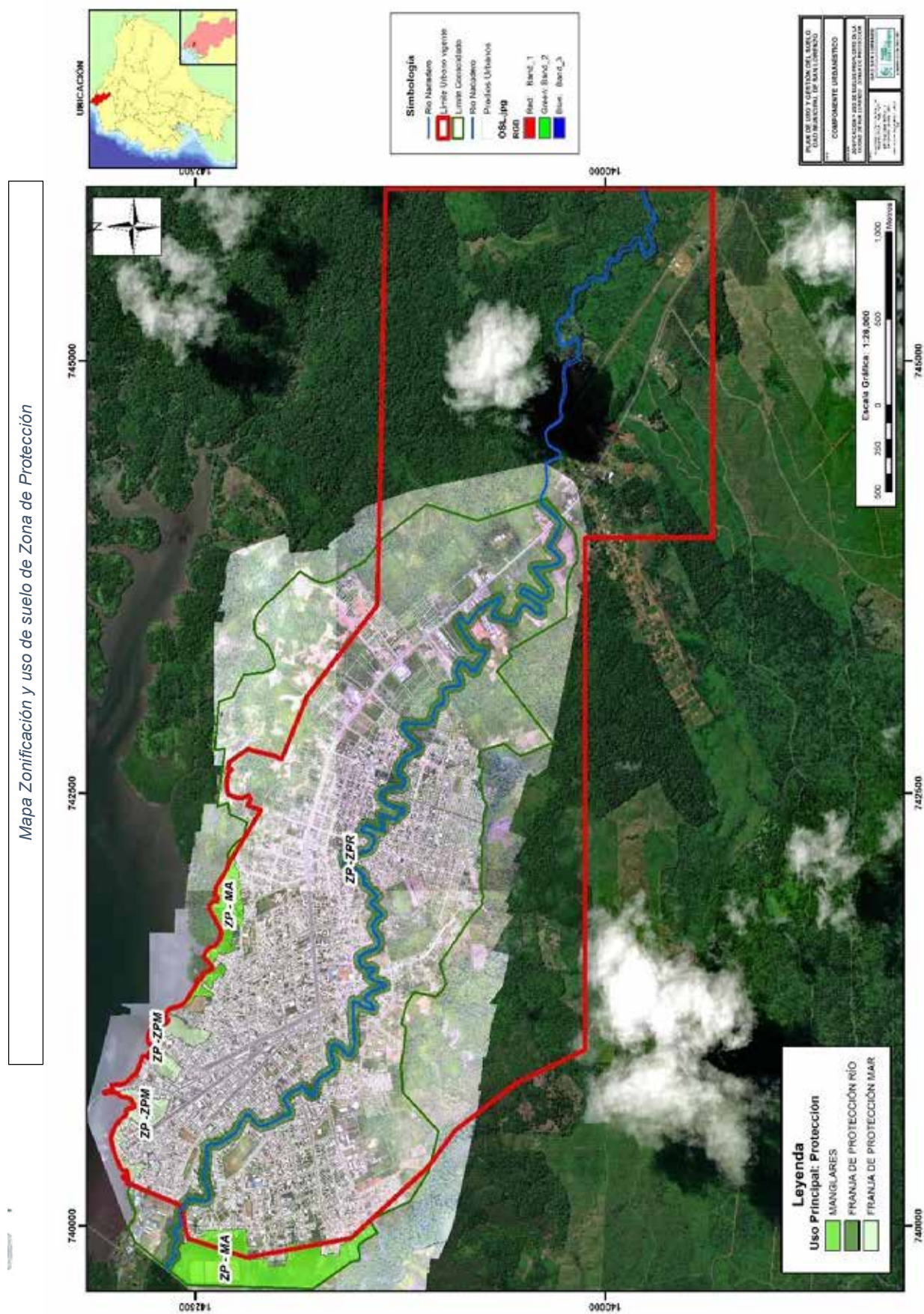




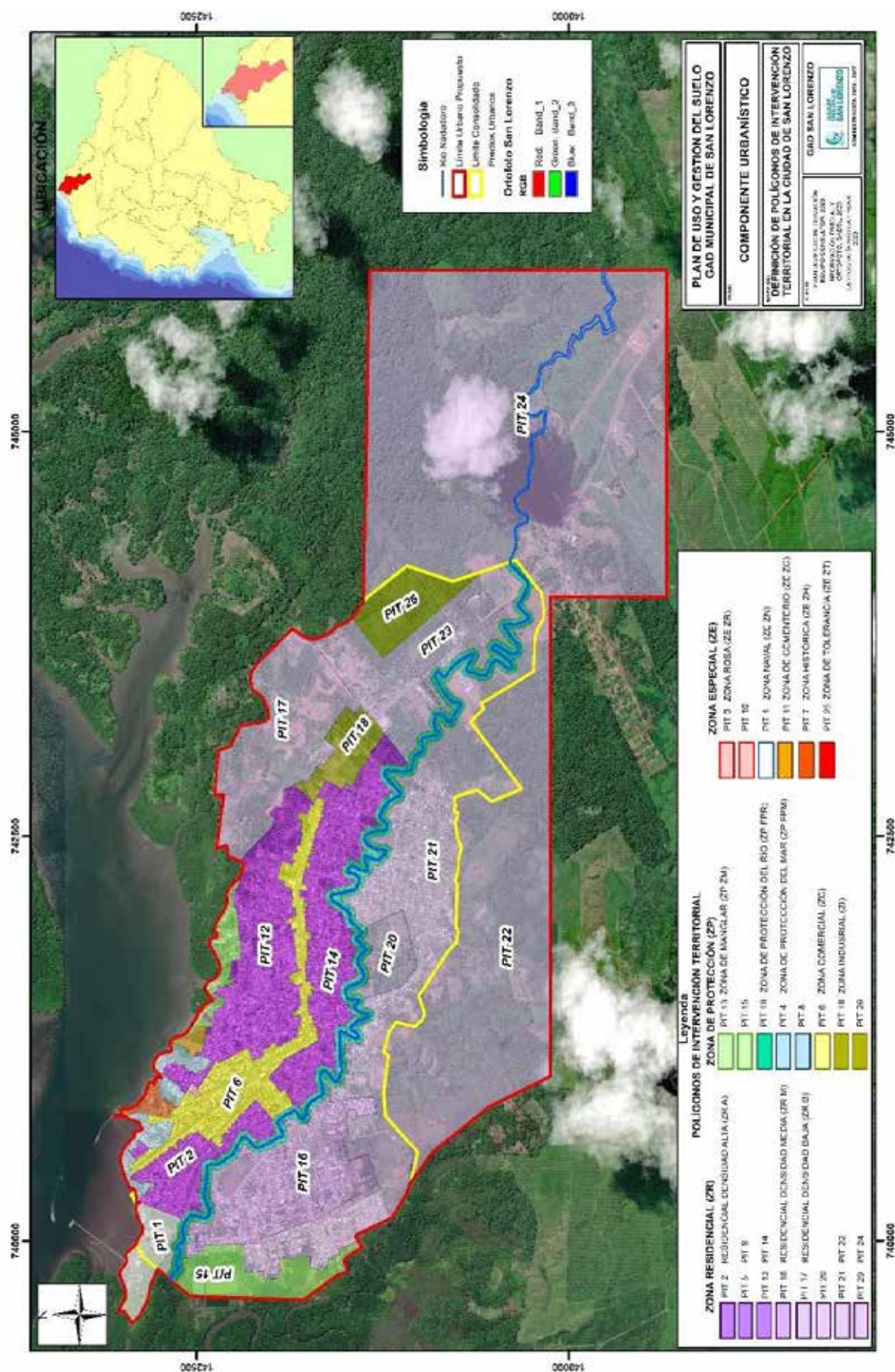


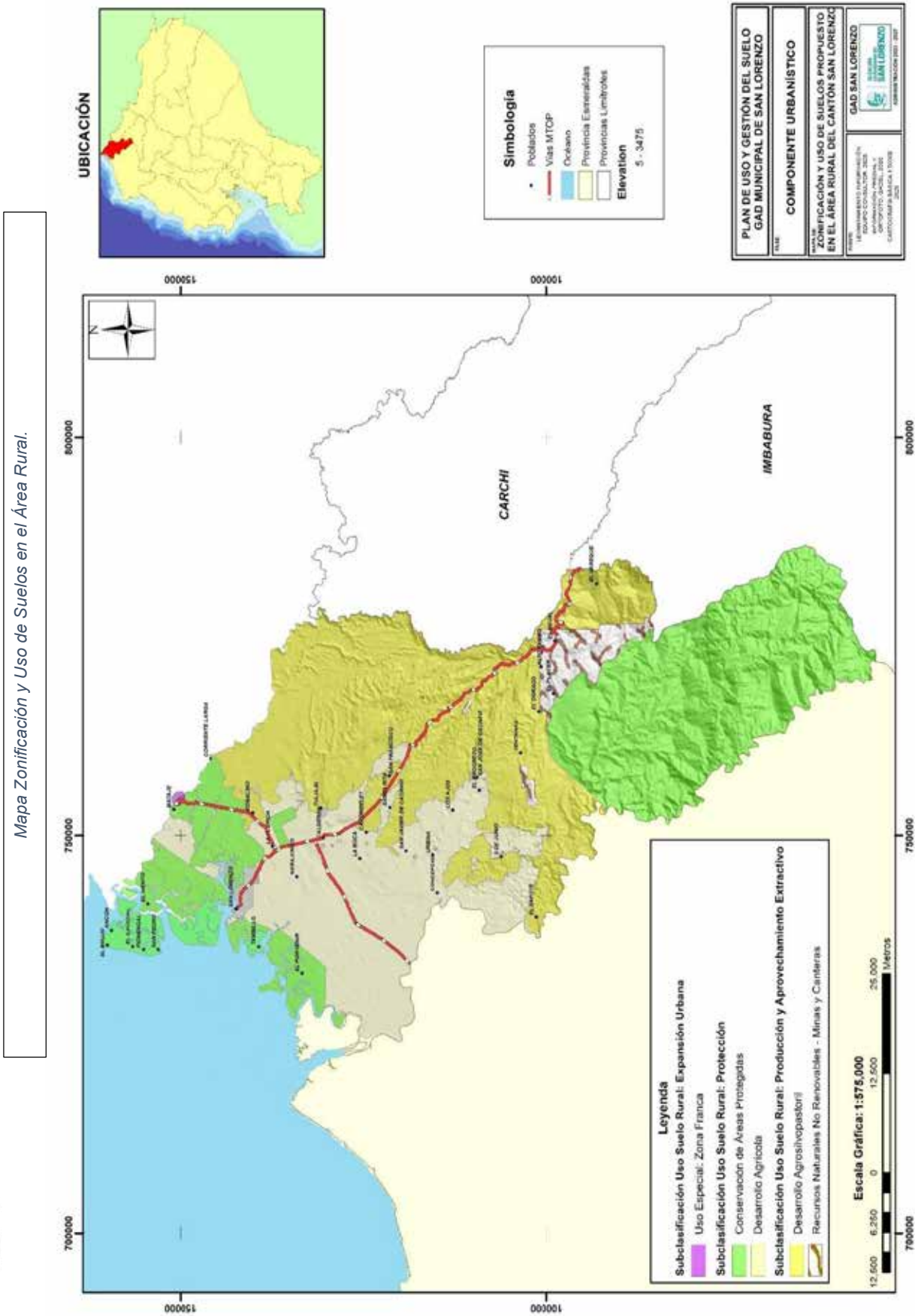
Mapa Uso de suelo propuesto en la ciudad de san Lorenzo Zona tolerancia



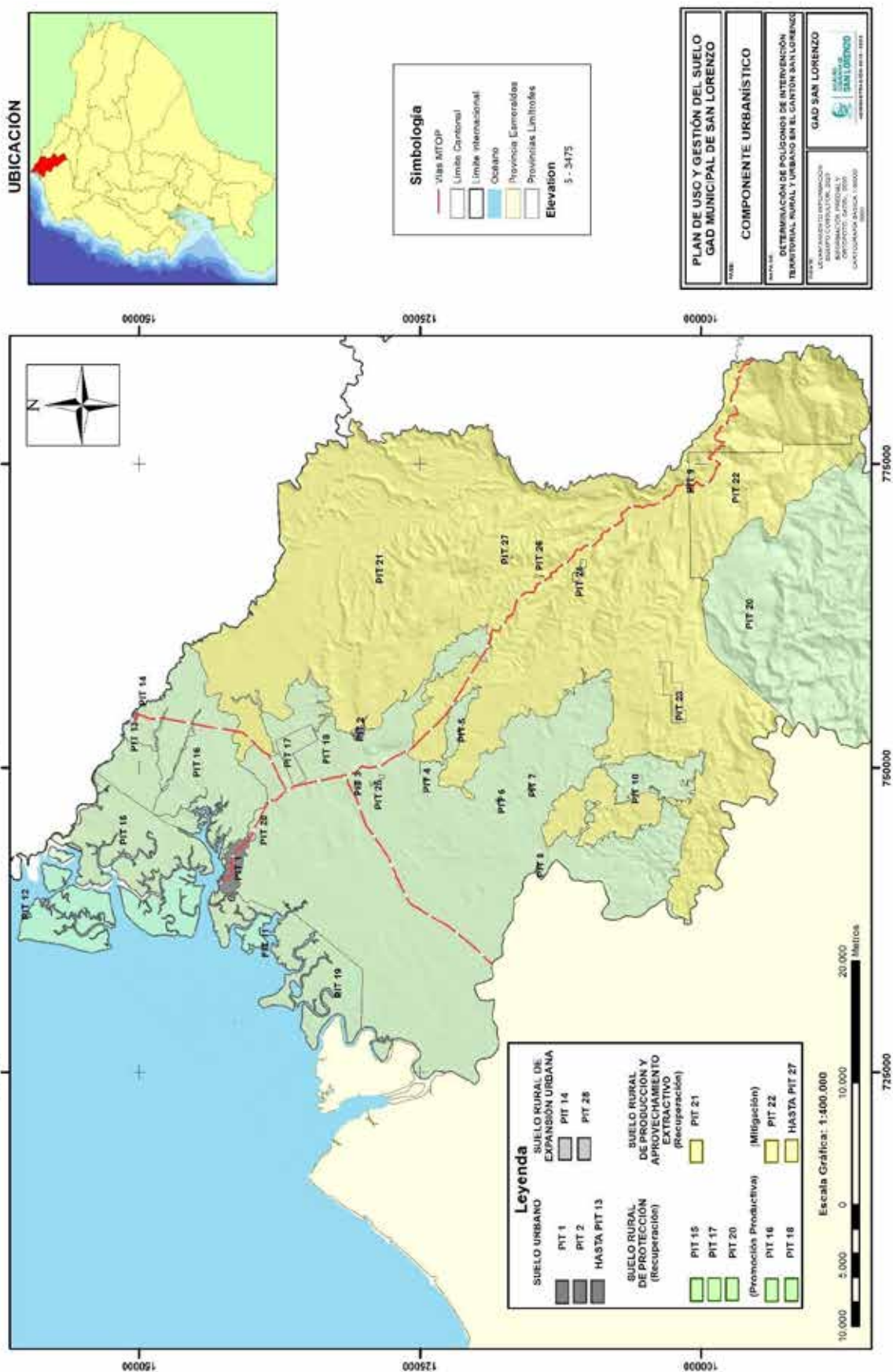


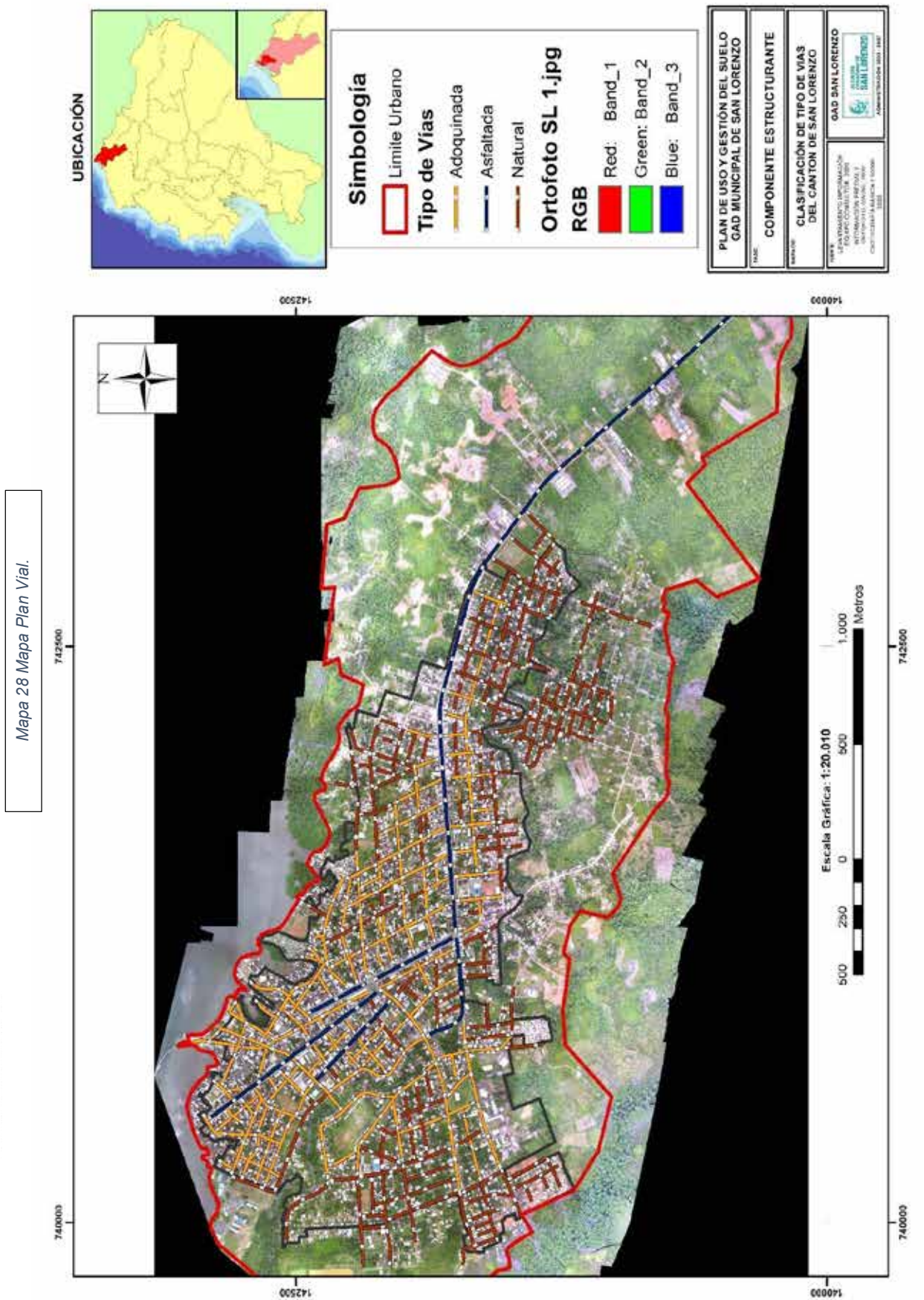
Mapa Determinación de Polígonos de Intervención Territorial en el Área Urbana.



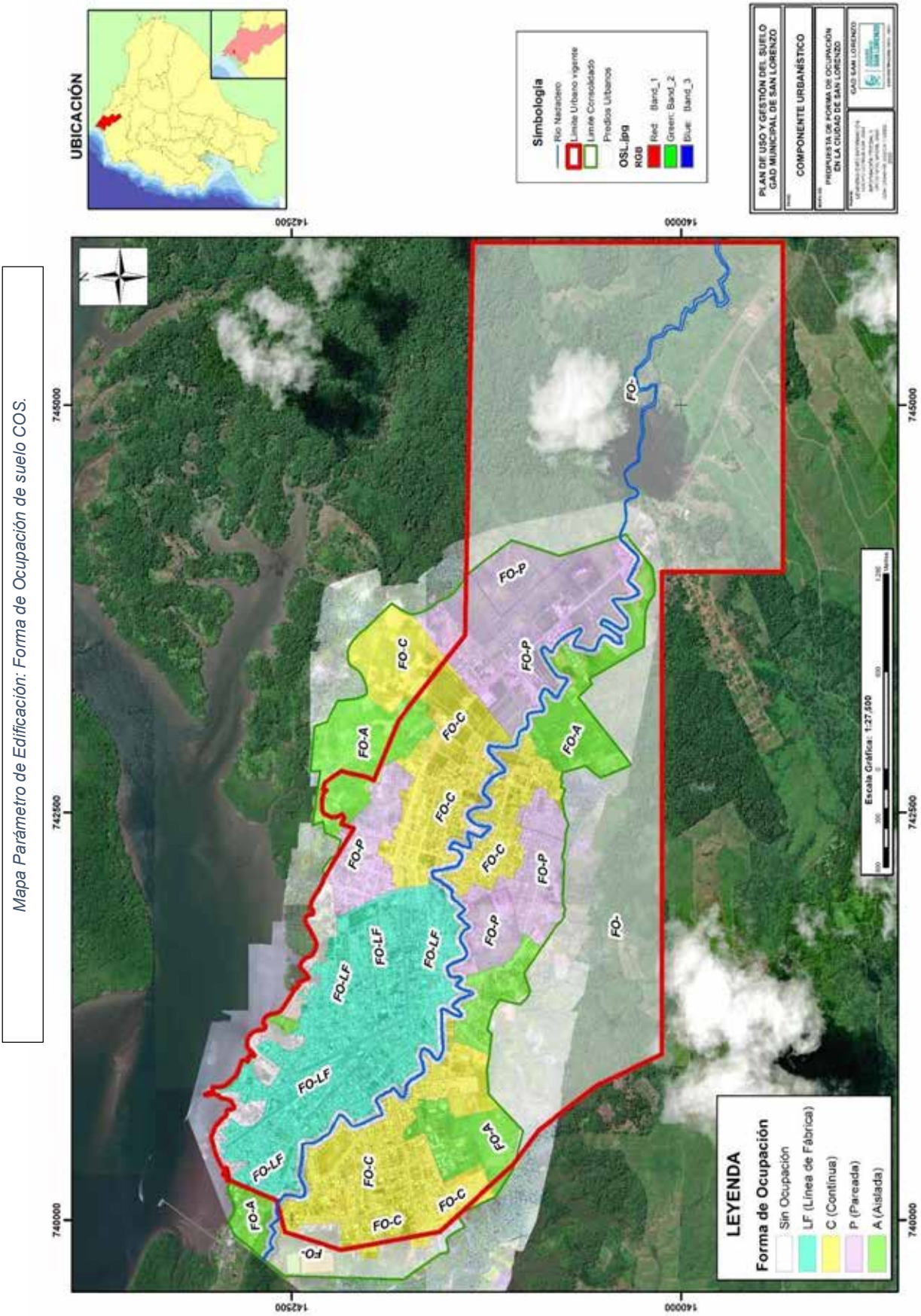


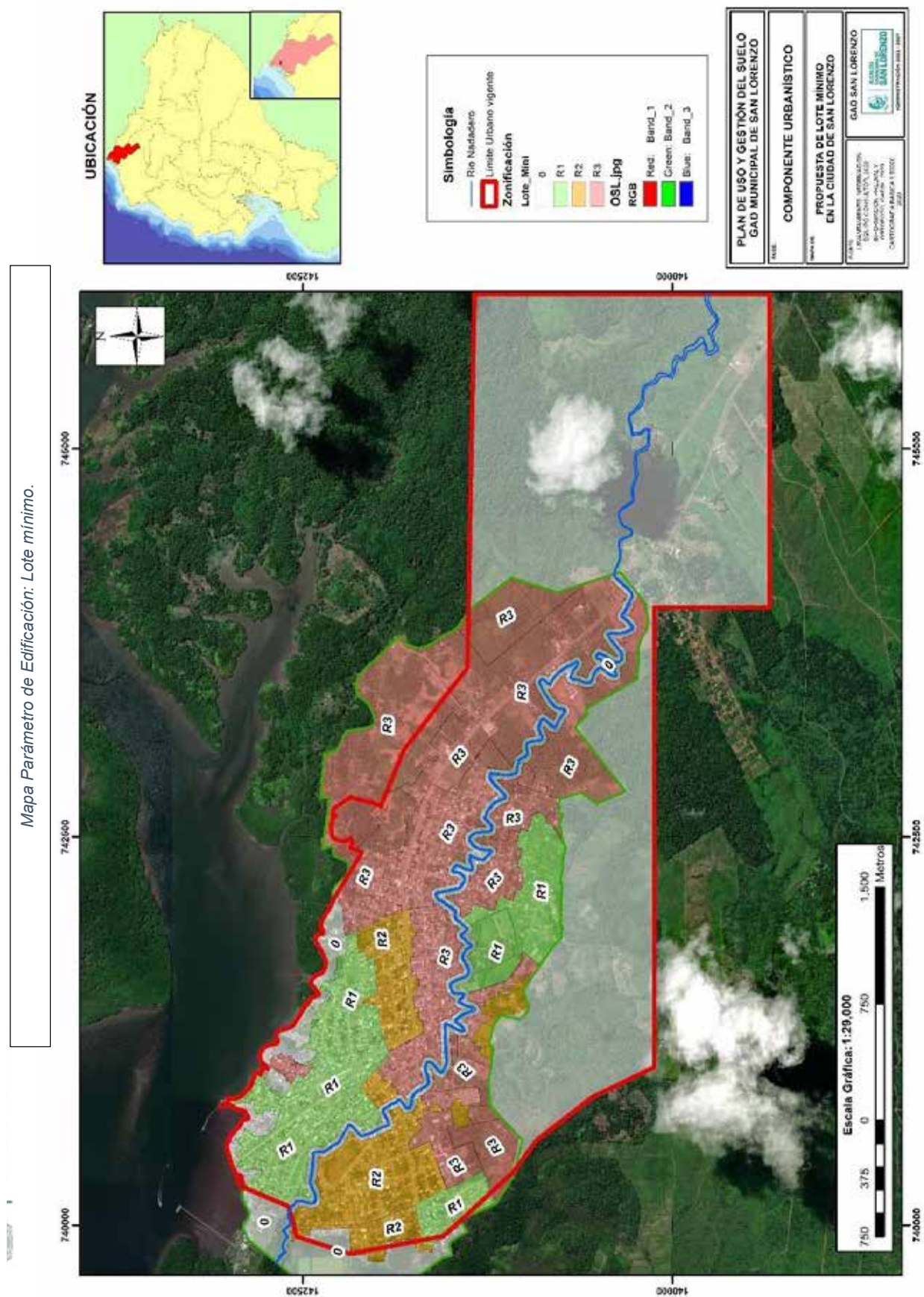
Mapa Zonificación y determinación del PIT y Uso de Suelos en el Área Rural

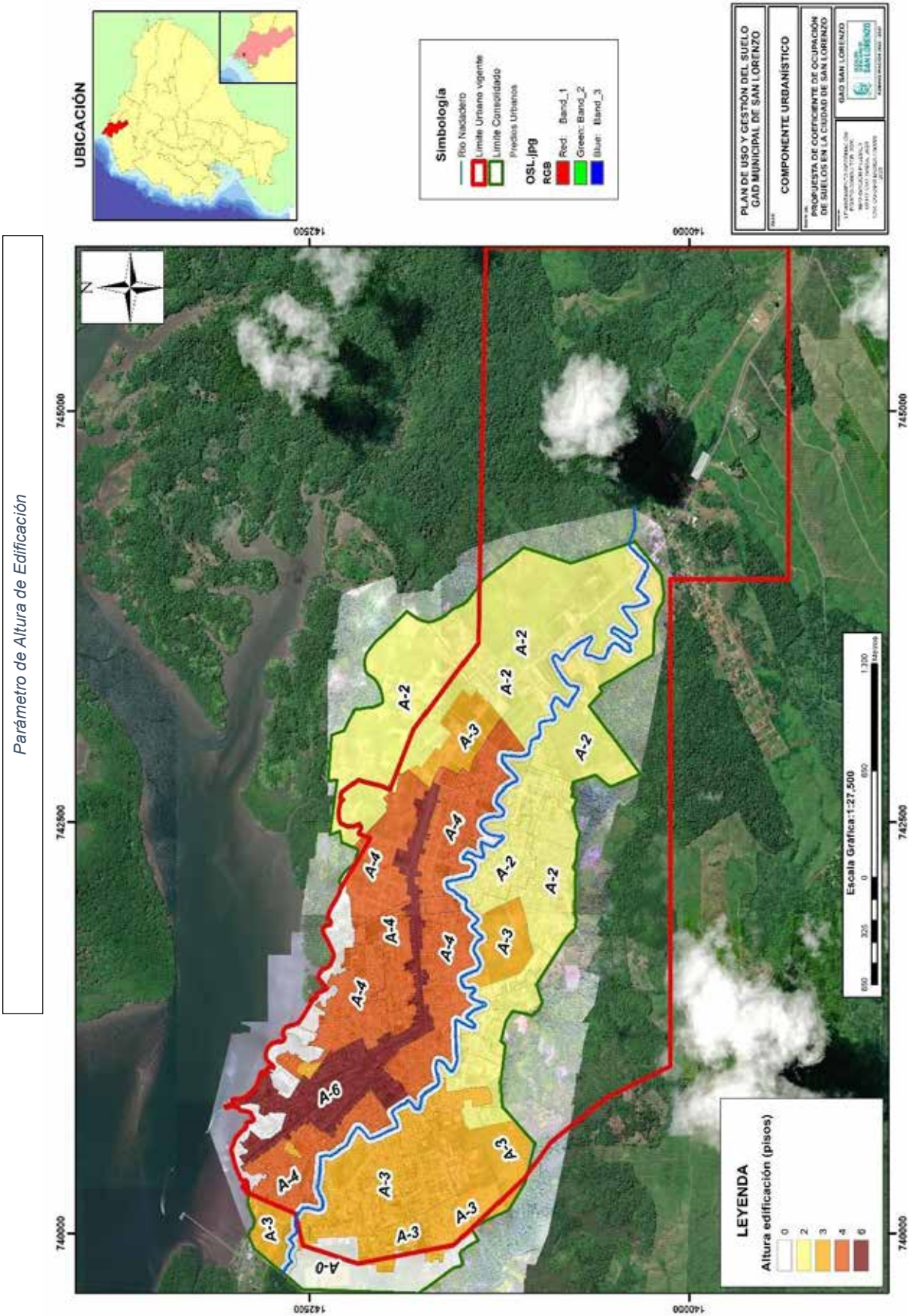
















Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

IM/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.