GACETA OFICIAL

ORGANO DE DIFUSION DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG

Administración del Sr. Deifilio Arévalo Vásquez.

Alcalde del cantón Chordeleg

SECRETARIA MUNICIPAL

Año VII **Chordeleg, 30 de junio de 2025.** **No. 058**

JUAN CARLOS RUIZ
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

Teléfonos: 072-223-095/072-223-214 ---------- Suscripción anual: $ 150
Distribución: calle 23 de enero 4-21 y Juan Bautista Cobos.

Ejemplares: 08 páginas 283 Valor US$ 1,00

SUMARIO:

FUNCIÓN LEGISLATIVA

ORDENANZAS MUNICIPALES		
Nro. 071-CM-GAMCH	ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – PUGS.	

ORDENANZA No. 071-CM-GAMCH

27 DE MARZO DE 2025
31 DE MARZO DE 2025

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027
TNLGO. DEIFILIO REINALDO AREVALO VASQUEZ

ORDENANZA

PDOT & PUGS

ACTUALIZACIÓN 2025

Chordeleg

GAD Municipal

CONTENIDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....7

PRIMERA PARTE I

DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....13

CAPITULO I: DE LA APROBACIÓN, APLICACIÓN, VIGENCIA Y PLAZO 13

CAPITULO II: PDOT: CONTENIDOS, ACTUALIZACIÓN Y SANCIÓN 14

CAPITULO III: PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO 15

Macro zonas territoriales.....16

Zonas territoriales..... 18

Zonas territoriales desagregadas..... 21

SEGUNDA PARTE II29

DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS..... 31

TITULO I: DEL PUGS..... 31

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES..... 31

SECCIÓN PRIMERA: DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO..... 31

SECCIÓN SEGUNDA: VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN..... 34

SECCIÓN TERCERA: DEFINICIONES..... 35

CAPITULO II: PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO..... 40

CAPITULO III: CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – COT..... 42

CAPITULO IV: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR..... 42

TITULO II: PLANEAMIENTO DEL USO Y APROVECHAMIENTO DEL SUELO..... 44

CAPITULO I: SUELO..... 44

SECCIÓN PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO.....44

TRATAMIENTO URBANÍSTICO PARA EL SUELO URBANO 45

TRATAMIENTO URBANÍSTICO PARA EL SUELO RURAL 49

SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO..... 51

SECCIÓN TERCERA: DIVISIÓN DE LA CABECERA CANTONAL, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS COMUNALES ((POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL) 51

CAPITULO II: USOS DEL SUELO 57

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES 57

SECCIÓN SEGUNDA: ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO POR POLÍGONO DE INTERVENCIÓN Y EJES URBANOS 58

SECCIÓN TERCERA: CONDICIONES GENERALES Y ESPECÍFICAS DE USO Y ACLARACIONES 92

CAPITULO III: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD…… 100

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES…….…….... 100

SECCIÓN SEGUNDA: ASIGNACIÓN DE DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO A LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN Y EJES URBANOS……. 102

CAPITULO IV: CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS GENERALES

……200

TITULO III: RESERVAS DE SUELO URBANO Y RURAL…… 204

DISPOSICIONES GENERALES DEL TÍTULO …… 214

TITULO IV: COORDINACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PUGS …… 215

TITULO V: NORMAS DE ARQUITECTURA …… 215

CAPITULO I: NORMAS GENERALES …… 215

SECCIÓN PRIMERA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES …… 215

SECCIÓN SEGUNDA: DIMENSIONES DE LOCALES …… 219
SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES …… 220

SECCIÓN CUARTA: ACCESOS Y SALIDAS …….. 223
SECCIÓN QUINTA: ELEVADORES ……... 225
SECCIÓN SEXTA: VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS ……... 230

SECCIÓN SÉPTIMA: NORMAS PARA CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES …. 231
SECCIÓN OCTAVA: DISPOSICIONES VARIA.S …… 232

CAPITULO II: NORMA POR TIPO DE EDIFICACIÓN …… 235

SECCIÓN PRIMERA: EDIFICIOS PARA VIVIENDA …….. 235

SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICIOS DE COMERCIO O SERVICIOS Y OFICINAS ……... 237

SECCIÓN TERCERA: PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS …….... 239

SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN …… 249

SECCIÓN QUINTA: CENTROS DE REUNIÓN ……... 254

SECCIÓN SEXTA: MECÁNICA AUTOMOTRIZ, MECÁNICA GENERAL Y VULCANIZADORAS …….. 262

SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO ……..... 265

SECCIÓN OCTAVA: EDIFICACIONES DE SALUD ……... 269
SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO …… 274

SECCIÓN DÉCIMA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS …… 275
SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA …… 276
SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA: PISCINAS …….. 279

SECCIÓN DÉCIMO TERCERA: FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS …….. 283
SECCIÓN DÉCIMO CUARTA: EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS FUNERARIOS …… 284

SECCIÓN DÉCIMO QUINTA: EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO FUNERARIO …… 286

SECCIÓN DÉCIMO SEXTA: EDIFICACIÓN PARA GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES..... 289

SECCIÓN DÉCIMO SEPTIMA: NORMAS ARQUITECTÓNICAS PARA EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL 300

SECCIÓN DÉCIMO OCTAVA: ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS ...305

TERCERA PARTE

ACTUACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS Y PRIVADAS 311

CAPITULO I: DEFINICIONES 311

CAPITULO II: ACTUACIONES PERMITIDAS EN LAS ÁREAS URBANAS 313

CAPITULO III: ACTUACIONES PERMITIDAS EN EL ÁREA RURAL 313

CAPITULO IV: NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y URBANIZACIONES 314

CAPITULO V: NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE CONDOMINIOS EN ÁREAS URBANAS 319

CAPITULO VI: NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS RURALES 321

CAPITULO VII: NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE CONDOMINIOS EN EL ÁREA RURAL 325

CAPITULO VIII: NORMAS GENERALES 327

CAPITULO IX: DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DEL SUELO Y LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS 329

CAPITULO X: DEL FONDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES 339

CAPITULO XI: DE LAS FORMAS DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS 339

DISPOSICIONES GENERALES 342

DISPOSICIONES TRANSITORIA..... 342

DISPOSICIÓN DEROGATORIA 343

DISPOSICIÓN FINAL 343

ANEXOS 346

ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – PUGS.

EXPOSICION DE MOTIVOS

En el Ecuador, en los últimos años, el Estado ha recuperado la rectoría de la planificación del desarrollo nacional, afianzándose este rol en la Constitución de Montecristi y posteriormente en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización COOTAD, El Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo LOOTUGS y su Reglamento.

El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Chordeleg, en concordancia con la normativa vigente y los enfoques actuales de planificación para el desarrollo, lleva adelante el proceso de actualización de los planes de Ordenamiento Territorial y de Uso y Gestión del Suelo, como un instrumento de gestión que proyectan a Chordeleg hacia el futuro y establecen los mecanismos para el cumplimiento de las metas y objetivos estratégicos cantonales.

La planificación en el Ecuador tiene como antecedentes la Junta Nacional de Planificación y Coordinación Económica (Junapla), creada en 1954; que fue reemplazada en 1979 por el Consejo Nacional de Desarrollo (Conade), de donde se originaron entidades como el Instituto Nacional de estadística y Censos (INEC), el Fondo Nacional de Pre inversión, y el Consejo Nacional de Ciencia y Tecnología (Conacyt). Años más tarde, para reemplazar al Conade, se creó en 1998 la Oficina de Planificación (Odeplan).

En 2004, se creó la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, Senplades (actual Secretaría Técnica Planifica Ecuador); como organismo técnico responsable de la planificación del estado. En 2007, se fusionó el Consejo Nacional de Modernización del Estado, Conam; y la Secretaría Nacional de los Objetivos de Desarrollo del Milenio, Sodem. En el artículo 255 de la Constitución de la República se señala que el sistema nacional de planificación estará a cargo de la Presidencia de la República, con la participación de los gobiernos seccionales autónomos y de las organizaciones sociales que determine la ley.

A partir de la Constitución de Montecristi, el Estado recupera su rol de rectoría sobre la planificación, fortaleciendo la Secretaría de Planificación Senplades y disponiendo la creación de la normativa que posteriormente se expresaría en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomías y Descentralización, COOTAD; el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, la Ley de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, -LOOTUGS- entre las principales.

La Constitución de la República establece en su artículo 280: el Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores.

En su artículo 293, la Constitución de la República establece: la formulación y la ejecución del Presupuesto General del Estado se sujetarán al Plan Nacional de Desarrollo. Los presupuestos de los gobiernos autónomos descentralizados y los de otras entidades públicas se ajustarán a los planes regionales, provinciales, cantonales y parroquiales, respectivamente, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo, sin menoscabo de sus competencias y autonomía.

La planificación en el sector público es de carácter obligatorio; todas las instituciones del Estado central se rigen por instrumentos de planificación, y en el caso de los gobiernos autónomos descentralizados la incorporación de la dimensión territorial no es discrecional sino mandatoria.

A través de la Estrategia Territorial Nacional, ETN; se identifican las necesidades de la población del Ecuador, para definir qué hacer, dónde hacer y cuáles son los responsables de cada acción que se ejecuta en el territorio para mejorar las condiciones de vida de los ciudadanos y ciudadanas. La ETN aporta al cumplimiento de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, considerando las particularidades de cada territorio. La ETN implica la construcción de lineamientos que favorezcan la articulación, coordinación y prelación de instrumentos de planificación, gestión y ordenamiento territorial.

La planificación del desarrollo con enfoque de ordenación territorial constituye parte de un proceso continuo y cíclico, el objetivo es orientar intervenciones hacia una mejor calidad de vida de la población, mediante la definición de

políticas, programas y proyectos de aplicación en el territorio, que contribuyan a una asignación equitativa y transparente de los recursos públicos.

En suma, el ordenamiento territorial es un enfoque de planificación que busca armonizar las relaciones de los seres humanos y sus actividades con la naturaleza, plantea la visión a futuro a través de una propuesta de ordenamiento, que se hace efectiva mediante un modelo de gestión.

La complementariedad entre el plan de desarrollo y el de ordenamiento territorial se establece mediante acuerdo ministerial SENPLADES SNPD-0089-2014; indicando que ambos planes son complementarios entre sí, y cuya formulación, actualización y aprobación debe llevarse a cabo en un solo proceso participativo.

El desarrollo y el ordenamiento territorial, dentro del COOTAD es descrito y definido para cada uno de los niveles de Gobiernos Autónomos Descentralizados, de manera que bajo sus respectivas competencias busquen planificar sosteniblemente, en articulación con el sector público y actores de la sociedad, el desarrollo y ordenamiento territorial, mediante la formulación de los correspondientes planes, relacionándolos con las esferas macro y micro de organización y división del territorio en el marco de la interculturalidad.

La LOOTUGS, con mayor especificidad, establece para el desarrollo y el ordenamiento territorial, que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos deben promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos; definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades; y garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo.

El Plan de Uso y Gestión de Suelo ha sido diseñado como un instrumento normativo que se relaciona con las especificaciones de desarrollo y territoriales establecidas en el —PDOT—, que permite normar el uso, gestión y aprovechamiento sostenible del suelo tanto urbano como rural conforme al modelo territorial deseado. Establece de igual manera el régimen de derechos y deberes de los propietarios del suelo, de manera que se logre un reparto equitativo al momento del desarrollo urbano en lo que respecta a cargas y beneficios, garantizando así que el territorio sea equilibrado tanto en su morfología como en su aprovechamiento.

El PUGS delinea y define estrategias y políticas de forma técnica, al determinar áreas de conservación naturales y patrimoniales, de producción agrícola y pecuaria; de desarrollo urbano tanto expansivo como de consolidación; y de prevención de riesgos naturales. Establece parámetros relacionados con la espacialidad de las condiciones de edificación, la actual aptitud del suelo, las zonas de ocurrencia de fenómenos naturales, los sectores de mayor densificación poblacional y las actuales condiciones de acceso a servicios y equipamientos.

El GAD Municipal del Cantón Chordeleg tiene entre sus responsabilidades la planificación del desarrollo cantonal y la actualización de su plan de desarrollo y ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial, cantonal y parroquial; y, en concordancia con el marco legal vigente debe formular o actualizar el Plan de Uso y Gestión del Suelo para su circunscripción territorial; instrumento de planificación de carácter normativo que desarrolla y complementa lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Por consiguiente, es imperativo para el GAD Municipal del Cantón Chordeleg la actualización del PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN CHORDELEG, como instrumentos de planificación territorial y de gestión del suelo urbano y rural, que contienen la normativa y las regulaciones que permitan el desarrollo sostenible y ordenado del territorio cantonal en todos sus ámbitos, con políticas públicas que promuevan una gestión armónica e integral del territorio cantonal.

EL ÓRGANO LEGISLATIVO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG

CONSIDERANDO:

Que el artículo 100 de la Constitución de la República, en adelante Constitución, establece: **“**En todos los niveles de gobierno se conformarán instancias de participación integradas por autoridades electas, representantes del régimen dependiente y representantes de la sociedaddel ámbito territorial de cada nivel de gobierno, que funcionarán regidas por principios democráticos. La participación en estas instancias

se ejerce para: 1. Elaborar planes y políticas nacionales, locales y sectoriales entre los gobiernos y la ciudadanía. (…)";

Que el artículo 226 de la Constitución establece: **"**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 artículo 227 de la Constitución establece que, "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación";

Que el artículo 238 de la Constitución dispone que: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. (…)";

Que el artículo 241 de la Constitución prescribe lo siguiente: "*la planificación para el desarrollo es de carácter obligatorio para los gobiernos autónomos descentralizados";*

Que el número 1 del artículo 264 de la Constitución, establece que: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley (…) 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural (…);

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

Que el número 6 del artículo 276 de la Constitución, establece como uno de los objetivos del régimen de desarrollo: *"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 inciso segundo del artículo 279 de la Constitución, dispone que *"Los consejos de planificación en los gobiernos autónomos descentralizados estarán presididos por sus máximos representantes e integrados de acuerdo con la ley";*

Que el inciso segundo del artículo 280 de la Constitución, dispone que "El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores.";

Que el artículo 12 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas, en adelante COPFP, prescribe 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 artículo 13 del COPFP, establece que, "El gobierno central establecerá los mecanismos de participación ciudadana que se requieran para la formulación de planes y políticas, de conformidad con las leyes y el reglamento de este código. El Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa acogerá los mecanismos definidos por el sistema de participación ciudadana de los gobiernos autónomos descentralizados, regulados por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, y propiciará la garantía de participación y democratización definida en la Constitución de la

República y la Ley. Se aprovechará las capacidades y conocimientos ancestrales para definir mecanismos de participación.";

Que el artículo 15 del COPFP, prescribe que, "Los gobiernos autónomos descentralizados formularán y ejecutarán las políticas locales para la gestión del territorio en el ámbito de sus competencias, las mismas que serán incorporadas en sus planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y en los instrumentos normativos que se dicten para el efecto (…) Para la definición de las políticas se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, las leyes, en los instrumentos normativos de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y en el reglamento de este código";

Que el número 1 del artículo 29 del COPFP, establece como funciones del Consejo de Planificación las siguientes: "*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 (…)";*

Que el artículo 41 del COPFP, en la parte pertinente indica que "Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial son los instrumentos de planificación que contienen las directrices principales de los Gobiernos Autónomos Descentralizados respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio (…) Los planes de desarrollo y ordenamiento territorial regionales, provinciales y parroquiales se articularán entre sí, debiendo observar, de manera obligatoria, lo dispuesto en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial cantonal y/o distrital respecto de la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo";

Que el artículo 42 del COPFP señala los componentes mínimos de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en concordancia con el COOTAD*;*

Que el artículo 44 del COPFP, determina 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: a. Los

planes de ordenamiento territorial regional y provincial definirán el modelo económico productivo y ambiental, de infraestructura y de conectividad, correspondiente a su nivel territorial, el mismo que se considerará como insumo para la asignación y regulación del uso y ocupación del suelo en los planes de ordenamiento territorial cantonal y/o distrital; (…)";

Que el artículo 46 del COPFP, establece que "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial de los gobiernos autónomos descentralizados se formularán y actualizarán con participación ciudadana, para lo cual se aplicarán los mecanismos participativos establecidos en la Constitución de la República, la Ley y la normativa expedida por los gobiernos autónomos descentralizados";

Que el artículo 47 del COPFP, establece: "Para la aprobación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial se contará con el voto favorable de la mayoría absoluta de los miembros del órgano legislativo de cada gobierno autónomo descentralizado. De no alcanzar esta votación, en una nueva sesión se aprobará con el voto de la mayoría simple de los miembros presentes.";

Que el artículo 48 del COPFP, establece: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial entrarán en vigencia a partir de su expedición mediante el acto normativo correspondiente. Es obligación de cada gobierno autónomo descentralizado publicar y difundir sus respectivos planes de desarrollo y de ordenamiento territorial, así como actualizarlos al inicio de cada gestión.";

Que el artículo 49 del COPFP, establece: "Los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial serán referentes obligatorios para la elaboración de planes de inversión, presupuestos y demás instrumentos de gestión de cada gobierno autónomo descentralizado";

Que el artículo 50 del COPFP, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados deberán realizar un monitoreo periódico de las metas propuestas en sus planes y evaluarán su cumplimiento para establecer los correctivos o modificaciones que se requieran. El Ente rector de la planificación nacional, conjuntamente con los gobiernos autónomos descentralizados, formulará los lineamientos de carácter general para el cumplimiento de esta disposición, los mismos que serán aprobados por el Consejo Nacional de Planificación.";

Que el artículo 51 del COPFP, establece: “Con el fin de optimizar las intervenciones públicas y de aplicar el numeral 3 del Art. 272 de la Constitución los gobiernos autónomos descentralizados reportarán anualmente al Ente rector de la planificación nacional el cumplimiento de las metas propuestas en sus respectivos planes.”;

Que la letra a) del artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en adelante COOTAD, establece que las competencias exclusivas los gobiernos autónomos descentralizados municipales les corresponde *a “(…) formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial (…)”;*

Que el artículo 300 del COOTAD, dispone: **“***Los consejos de planificación participativa de los gobiernos autónomos descentralizados participarán en el proceso de formulación (…) de sus* planes y emitirán resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo como requisito indispensable para su aprobación ante el órgano legislativa correspondiente”;

Que el artículo 304 del COOTAD, establece: **“**Los gobiernos autónomos descentralizados conformarán un sistema de participación ciudadana, que se regulará por acto normativo del correspondiente nivel de gobierno, tendrá una estructura y denominación propias. El sistema de participación ciudadana se constituye para: (…) b) Participar en la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial y demás instrumentos de planeamiento del suelo y su gestión y, en general, en la definición de propuestas de inversión pública;”;

Que el número 4 del artículo 44 de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece: **“***Instrumentos de planificación y gestión integral del riesgo de desastres. - La gestión integral del riesgo de desastres se incorporará en los siguientes instrumentos de planificación: (…) 4. Planes de desarrollo y ordenamiento territorial (…)”;*

Que la Disposición General Segunda de la Ley Orgánica para la Gestión Integral del Riesgo de Desastres, establece*: “Los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales actualizarán los planes de*

desarrollo de ordenamiento territorial y los planes de usó y gestión del suelo de conformidad con la presente Ley y los lineamientos emitidos por las entidades competentes en coordinación con el ente rector de la gestión integral del riesgo de desastres.";

Que el número 3) del artículo 12 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, en adelante LOOTUGS, señala que para el efectivo ejercicio de la competencia de ordenamiento territorial: *"(…)los instrumentos de ordenamiento territorial de los niveles regional, provincial, cantonal, parroquial rural y regímenes especiales son los planes de desarrollo y ordenamiento territorial y los planes complementarios, aprobados por los respectivos Gobiernos Autónomos Descentralizados y los regímenes especiales en el ámbito de sus competencias (…)";*

Que el artículo 14 de la LOOTUGS, 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 artículo 27 de la LOOTUGS, prevé que "(…) los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico; determinando que, el Consejo Técnico dictará las normas correspondientes para la regulación del plan de uso y gestión.";

Que el artículo 30 de la LOOTUGS, establece que *"(…) el plan de uso y gestión de suelo estará vigente durante un período de doce años, y podrá actualizarse al principio de cada período de gestión";*

Que el número 2 del artículo 91 de la LOOTUGS, establece como atribución y obligación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos: *"2. Aplicar los* instrumentos de planeamiento urbanístico y las herramientas de gestión del suelo de forma concordante y articulada con los planes de desarrollo y ordenamiento territorial (…)";

Que el artículo 6 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, establece: “Las decisiones incluidas en los planes de desarrollo y ordenamiento territorial formulados y aprobados por los gobiernos autónomos descentralizados y sus correspondientes Planes de Uso y Gestión del Suelo, en el caso de los municipios y distritos metropolitanos, y en los planes complementarios, deberán observar lo establecido en los instrumentos de planificación nacional según corresponda y de manera articulada al Plan Nacional de Desarrollo vigente y la Estrategia Territorial Nacional, así como los planes sectoriales y otros instrumentos del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, según corresponda, en el marco de las competencias de cada nivel de gobierno”;

Que el artículo 7 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala: “El proceso de formulación o actualización de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados contempla los siguientes pasos: 1. Preparación o inicio, que incluye: a) La creación o consolidación de las instancias de participación ciudadana y el Consejo de Planificación de cada Gobierno Autónomo Descentralizado, que participarán en la formulación o actualización del plan. b) La notificación del inicio del procedimiento de formulación o actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los gobiernos autónomos descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo. 3. Remisión de la propuesta del plan de desarrollo y ordenamiento territorial a los Gobiernos Autónomos Descentralizados a cuya circunscripción territorial afecte el plan respectivo, para que de considerarlo pertinente se emitan las observaciones respectivas. En el caso de los planes formulados por los Gobiernos Autónomos Descentralizados parroquiales rurales, basta con su remisión al cantón o distrito metropolitano en cuya circunscripción se integren. La propuesta del plan será enviada a la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo y difundida en la página electrónica del Gobierno Autónomo Descentralizado, para que cualquier ciudadano remita las observaciones respectivas. 3. Análisis y contestación de las observaciones emitidas por la ciudadanía y otras entidades públicas. 4. Conocimiento y análisis de los planes por parte del Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y emisión de la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo. 5.

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

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

Que el artículo 12 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala: "Una vez cumplidos los 12 años del plazo de vigencia del componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo y en concordancia con el plazo de actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, se podrá actualizar, modificar o elaborar un Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y un Plan de Uso y Gestión del Suelo mediante los procedimientos participativos y técnicos correspondientes. En caso de que sea necesaria la modificación del componente estructurante, deberá estar técnicamente justificada y en coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial, así como con el artículo 8 de este Reglamento; para ello, se seguirán los procedimientos participativos y técnicos establecidos en la ley y por la entidad rectora correspondiente.";

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

Disposición Transitoria Quinta de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo. Dentro del plazo establecido para la formulación de los planes nuevos o para su actualización y hasta su aprobación, los planes elaborados en el periodo administrativo anterior seguirán vigentes.";

Que la Disposición General Segunda de la Resolución No. 003-CTUGS-2019 de 30 de octubre de 2019 (vigente y reformada por la Resolución 015-CTUGS-2023), indica "Los expedientes de los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial aprobados deberán contener: el documento final, los planos y/o cartografía asociada, la resolución favorable sobre las prioridades estratégicas de desarrollo, emitida por el Consejo de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado y el documento de aprobación del órgano legislativo del gobierno autónomo descentralizado respectivo (…) El informe favorable emitido por el Consejo de Planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, previo a su emisión deberá considerar la coherencia técnica, administrativa, financiera y la participación ciudadana en el proceso de formulación/actualización de los PDOT";

Que el artículo 6 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, señala los contenidos generales que los gobiernos autónomos descentralizados deberán considerar en el la formulación o actualización de sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*;*

Que el artículo 9 de la Resolución 015-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2023, que reforma la Resolución No. 003-CTUGS-2019, señala: *"Sustitúyase la Disposición General Séptima por la siguiente: SÉPTIMA.- Para el proceso de formulación y/o actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento y Ordenamiento Territorial, los GAD deberán aplicar la Guía para la Formulación y/o Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), emitida por el ente rector de la planificación nacional y ordenamiento territorial, así como los documentos de apoyo complementarios elaborados para el efecto.";*

Que el artículo 4 de la Resolución 018-CTUGS-2023 de 06 de noviembre de 2024, que reforma la Disposicion Transitoria Tercera del Reglamento a la Ley Organica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestion de Suelo, señala que se sustituya por el siguiente texto: *"Las autoridades de los Gobierno Autónomos Descentralizados , electas para el periodo 2023-*

2027, adecuarán y actualizarán sus Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorialy en el caso de los GAD municipales y metropolitanos, además sus Planes de Uso y Gestion del Suelo, hasta el 31 de marzo de 2025.";

Que en fecha viernes dieciséis de julio de dosmil veinte y uno, se publica en el Registro Oficial, Edición Especial Nº 1618, la ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG;

Que en fecha viernes trece de mayo de dos mil veinte y dos, se publica en el Registro Oficial, Edición Especial Nº 196, la REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG;

Que en fecha miércoles dieciséis de marzo de dos mil veinte y dos, se publica en el Registro Oficial, Edición Especial Nº 43 la ORDENANZA DE AJUSTE DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CHORDELEG, PARA LA ALINEACION AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO;

Que, en sesión extraordinaria de fecha 31 de marzo del presente año 2025, se aprobó la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – PUGS;**

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 240, 264 de la Constitución; artículos 47 y 48 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Publicas; artículos 7; 55 literal a); 57 literales a) y e); 87 literal a); 295 y 467 del Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – PUGS.

PRIMERA PARTE

PARTE I: DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPITULO I: DE LA APROBACIÓN, APLICACIÓN, VIGENCIA Y PLAZO

Artículo 1.- Se aprueba, expide y adopta la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg en su integralidad y contenidos, como instrumento de planificación y política pública, para el desarrollo y ordenamiento territorial del cantón, agregado como habilitante a la presente Ordenanza.

Artículo 2.- La presente ordenanza constituye norma legal de aplicación obligatoria y general en todo el territorio cantonal de Chordeleg, que incluye áreas urbanas y rurales, para todos los efectos jurídicos y administrativos vinculados con el cumplimiento de las competencias exclusivas, concurrentes, adicionales y residuales, el desarrollo local, la gestión territorial y la articulación entre los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 3.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg, entrará en vigencia a partir de la aprobación de la presente Ordenanza; y, será publicado y difundido por parte del GAD Municipal del cantón Chordeleg, y cualquier persona podrá consultarlo y acceder al mismo a través de los medios físicos y electrónicos, así como en las dependencias municipales responsables de su elaboración.

Artículo 4.- Se considera como horizonte temporal, un mediano plazo de cuatro años y veinte años para el largo plazo, una vez que entren en vigencia el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón, en concordancia con el artículo 58 del Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, sobre los planes de inversión cuatrianuales, anuales, y los planes plurianuales contenidos en las agendas territoriales acordadas en el nivel intermedio de planificación correspondientes.

Artículo 5.- La aplicación y ejecución del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial en el cantón, es responsabilidad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chordeleg, a través de las instancias asesoras, operativas y unidades administrativas municipales previstas en la estructura institucional, en coordinación con el Consejo Cantonal de Planificación, las instancias respectivas del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa, SNDPP, del Sistema Cantonal de Participación Ciudadana y Control Social, sociedad civil, sector público y privado, así como otros organismos e instancias relacionadas.

El GAD Municipal del cantón Chordeleg realizará las gestiones pertinentes ante las instituciones de Gobierno Central, del Gobierno Autónomo Descentralizado Provincial, entre gobiernos municipales, con gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, los Consejos Nacionales de Igualdad; y, las instancias de participación definidas en la Constitución de la República y la Ley, tales como los Consejos Ciudadanos, los Consejos Consultivos, las instancias de participación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y regímenes especiales y otras que se conformen para efecto del ejercicio de la planificación participativa , que conforman el Sistema Nacional de Planificación Participativa de acuerdo al artículo 21 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, a fin de impulsar, apoyar, financiar y ejecutar los programas y proyectos contemplados en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg según las disposiciones de ley.

CAPITULO II: PDOT: CONTENIDOS, ACTUALIZACIÓN Y SANCIÓN

Artículo 6.- En concordancia con el artículo 41 del Código de Planificación y Finanzas Públicas, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial —PDOT— contiene las directrices principales respecto de las decisiones estratégicas de desarrollo y que permiten la gestión concertada y articulada del territorio y lineamientos para el desarrollo cantonal, en función de las cualidades territoriales, visión de largo plazo y los siguientes elementos:

a. **Diagnóstico. -** Describe las inequidades y desequilibrios socio territoriales, potencialidades y oportunidades del territorio del cantón Chordeleg, la situación deficitaria, los proyectos existentes en el territorio, las relaciones del territorio con los circunvecinos, la posibilidad y los requerimientos del territorio articuladas al Plan Nacional de Desarrollo y, el modelo territorial actual.

b. **Propuesta. -** Visión de mediano y largo plazo, los objetivos, políticas, estrategias, resultados y metas deseadas y, el modelo territorial que debe

implementarse para víabilizar el logro de sus objetivos; y,

c. **Modelo de gestión. -** Contiene datos específicos de los programas y proyectos, y sus presupuestos, instancias institucionales y nacionales responsables de la ejecución y coordinación, sistema de monitoreo, evaluación y retroalimentación que faciliten la rendición de cuentas y el control social.

Artículo 7.- El Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Chordeleg, podrá actualizarse periódicamente, siendo obligatoria su actualización al inicio de cada gestión conforme el literal a) del artículo 8 del Reglamento a Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

Artículo 8.- El Concejo Cantonal tendrá la potestad privativa y exclusiva para sancionar la Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial –PDOT- e interpretar las disposiciones contenidas en el mismo, para lo cual contará con el sustento de las documentaciones originales del Plan y el informe de la Dirección Planificación.

CAPITULO III: PRINCIPIOS GENERALES PARA LA PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO

Artículo 9.- El GAD Municipal del cantón Chordeleg, para la planificación y desarrollo del cantón, se regirá por los principios contenidos en el artículo 3 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización —COOTAD—.

Artículo 10.- Los objetivos, metas, programas y proyectos establecidos en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial —PDOT— deberán guardar coherencia con el presupuesto del GAD Municipal del cantón Chordeleg, conforme lo establece el artículo 245 del COOTAD.

Las inversiones presupuestarias del GAD se ajustarán a la propuesta de los planes de desarrollo de todos los niveles de gobierno.

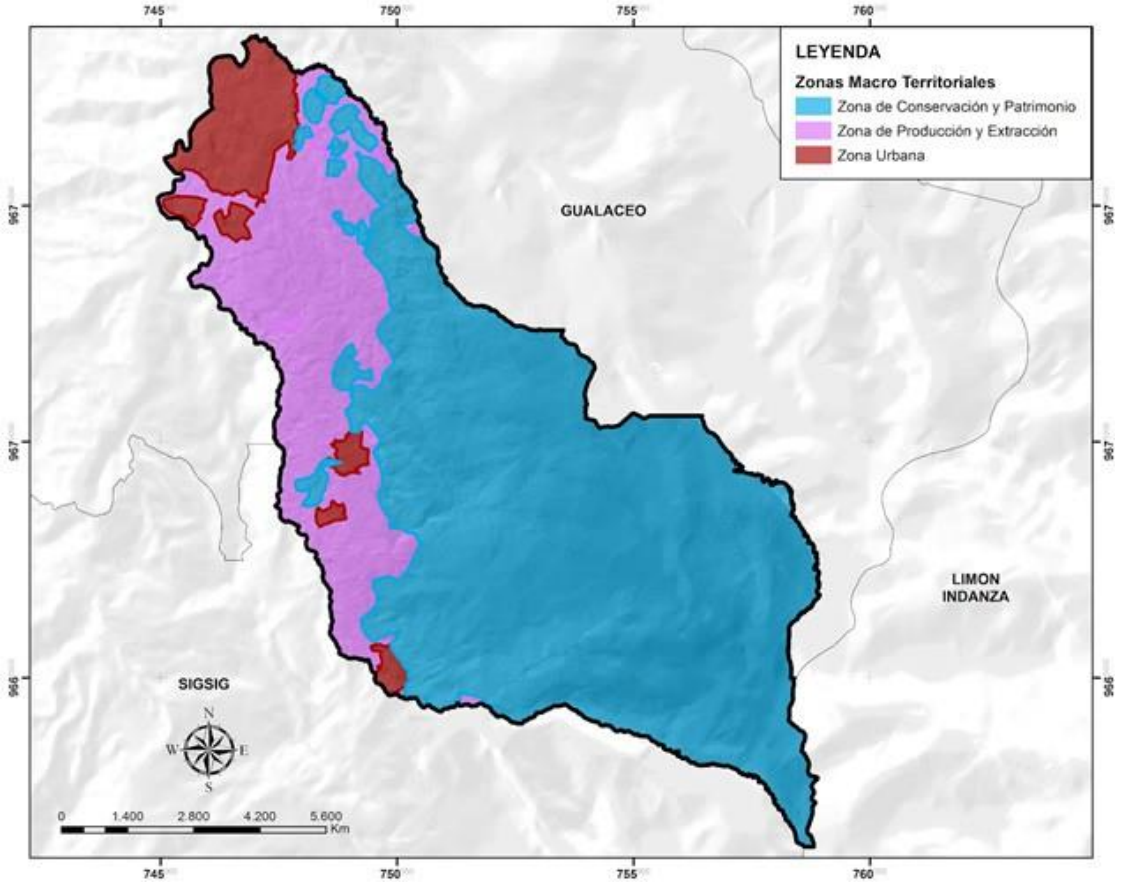
Artículo 11.-Constituyen objetivos estratégicos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial:

- Lograr un manejo sostenible e integral de las áreas bajo protección y gestionar de manera adecuada los recursos naturales priorizando la conservación.
- Impulsar acciones multisectoriales para reducir la discriminación y la violencia de género, de etnia, intergeneracional, territorial, movilidad humana y discapacidad en todos los ámbitos, con énfasis en los grupos de atención prioritaria del cantón Chordeleg.
- Fortalecer la coordinación y cooperación interinstitucional para desarrollar programas de bienestar social con énfasis en salud y educación en todo el cantón Chordeleg.
- Impulsar la recuperación y el fortalecimiento de las actividades productivas, artesanales y turísticas del cantón; bajo los principios del sistema económico social y solidario.
- Controlar y guiar los procesos de crecimiento y expansión de las áreas urbanas y rurales de todos los asentamientos humanos del cantón.
- Dotar de forma adecuada equipamientos, conectividad y servicios básicos a la población de Chordeleg.

- Implementar una estrategia de revisión y mejora continua de procesos en la estructura orgánica del GAD.
- Fortalecer el tejido social y el sistema de participación ciudadana y control social del cantón.

ZONAS MACRO TERRITORIALES		ROL	ÁREA (ha)
ZMT 1	Zona de Conserva-ción y Patrimonio	Conservación Eco sistémica y Patrimonial	7.178,69
ZMT 2	Zona de Producción y Extracción	Producción agropecuaria y extracción minera	2.479,13
ZMT 3	Zona Urbana	Zona de consolidación y expansión Urbana	777,62

Mapa 1. Zonas Macro territoriales



Zona macro territorial 1 (Zona de Conservación y Patrimonio): Conformadas por dos tipos de áreas que presentan homogeneidad debido a que requieren ser conservadas por su valor ecológico y/o por su relevancia antropológica. Las primeras son áreas cubiertas de vegetación natural necesitan ser conservadas por los servicios ambientales que prestan en el que principalmente destaca es la conservación de las fuentes de agua; estas áreas se conforman por el Bosque Protector de la Microcuencas Río Zhío y Santa Bárbara, el Área Vegetal y Bosque Protector Collay, y el Corredor Ecológico Sangay – Podocarpus. Las segundas son áreas que requieren ser conservadas porque contienen yacimientos arqueológicos con restos de estructuras, vestigios culturales y/o presencia humana de civilizaciones anteriores. Tienen una presencia considerable en todas las parroquias del cantón excepto en la parroquia de Chordeleg.

Zona macro territorial 2 (Zona de Producción y Extracción): Se extiende a lo largo del cantón, y que abarca principalmente a la parroquia Chordeleg. Se caracteriza porque su homogeneidad se debe a que en la misma ocurren procesos productivos relacionados con agricultura, ganadería o actividades mineras. Predominan dentro de esta zona las actividades agrícolas y pecuarias que se producen bajo diferentes porcentajes de pendientes, limitando así las mismas debido a que por lo general caracterizan los niveles

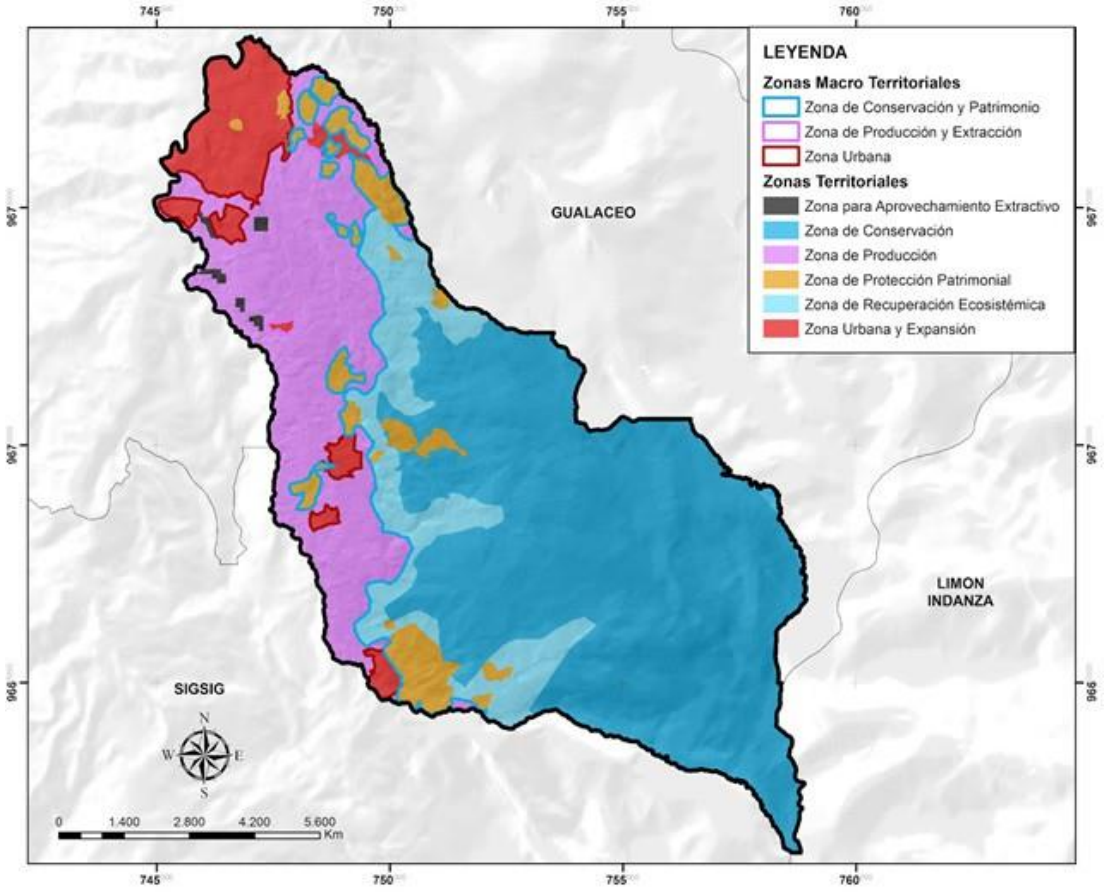
de aprovechamiento del suelo y por consiguientes las estrategias para su usufructo sostenible. Cabe señalar que las actividades mineras se relacionan principalmente con la extracción de materiales áridos y pétreos necesarios para la construcción, y su extensión dentro del cantón es mínima.

Zona macro territorial 3 (Zona Urbana): Zona no contigua, sin embargo, se conforma por varias áreas donde existe una mayor consolidación urbana, es decir donde la cobertura predominante está relacionada con estructuras que denotan un asentamiento humano contiguo. Dentro de esta zona tiene como una de sus principales características, el dotar de servicios públicos, servicios institucionales y de canales de comercialización de productos agrícolas, pecuarios, industriales y artesanales dentro y entre parroquias, así como fuera de los límites cantonales.

Zonas territoriales. -

Las macro zonas han sido subdivididas en zonas territoriales cuyas zonificaciones se realizaron por las características biofísicas del territorio y por límites establecidos por instituciones pertenecientes al Gobierno Central. Es así que se obtuvieron seis categorías tal como se muestra en el mapa que se encuentra a continuación:

Mapa 2. Zonas territoriales



Zona de Conservación: Zona de existencia de bosques y vegetación protectora con formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas localizadas en áreas de topografía accidentada y dentro de áreas que han sido legalmente definidas como de protección, por consiguiente, su conservación es muy importante para el territorio cantonal porque prestan funciones indispensables para mantener el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestre. Estas zonas de conservación representan más del 50% del cantón, y se localizan principalmente en las parroquias de Principal, Delegsol (Luis Galarza Orellana) y San Martín de Puzhío; es decir el cantón puede ser catalogado como de mucha importancia para conservar debido a que posee áreas definidas y ya delimitadas como de relevancia eco sistémica.

Zona de producción: Destinada para que se efectúen actividades agrícolas y pecuarias bajo diversos limitantes, ya que las mismas se desarrollan en diferentes pisos climáticos y por lo tanto se encuentran bajo distintas condiciones de capacidad productiva (distinta profundidad del suelo, textura, permeabilidad, pedregosidad, rocosidad, salinidad, manejo del suelo, temperatura, pluviometría, etc.), y factores que valoran la pérdida de productividad (pendiente y grado de erosión). Las actividades agrícolas y pecuarias se desarrollan dentro de suelos con características agrológicas caracterizadas por poseer limitaciones muy leves, moderadas y muy severas; es decir de manera general estas actividades deben realizarse de forma y bajo metodologías agrícolas que busquen la sostenibilidad y el mantenimiento del recurso suelo.

Zona de recuperación eco sistémica: Caracterizada por poseer una cobertura vegetal que puede identificarse como de valor y relevancia para brindar servicios ambientales. Sin embargo, esta zona ha sufrido presión por parte de las actividades antropológicas, principalmente de aquellas relacionadas con la agricultura y la ganadería, provocando una elevada intervención y pérdida de la cobertura vegetal propia de los ecosistemas que se relaciona

principalmente con herbazal de páramo y Bosque siempre verde montano alto del Sur. Esta zona necesita un plan de recuperación y regeneración en lo que respecta a cobertura vegetal y que busquen alternativas para que los procesos de ampliación de la frontera agrícola no lo afecten más de manera significativa.

Zona De Protección Patrimonial: Conformada por varias áreas que han sido definidas de forma técnica y legal previamente por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) como de protección debido a que contienen yacimientos arqueológicos con restos de estructuras, vestigios culturales y/o presencia humana. Es decir, son áreas que han sido determinadas mediante procesos de prospección superficial, como sitios con evidencia de actividad humana del pasado en el paisaje o en el subsuelo. Estas zonas deben ser usadas para investigar, conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el patrimonio cultural arqueológico que en las mismas se encuentren. Se recomienda para estas zonas finiquitar los procesos de investigación sugeridos por el PDOT con la finalidad de determinar su relevancia y bajo la validación del INPC, de manera que se diseñen los planes de gestión que permitan su conservación, promoción o eliminación de los que hayan perdido sus características de Patrimonial; disminuyendo conflictos socio culturales.

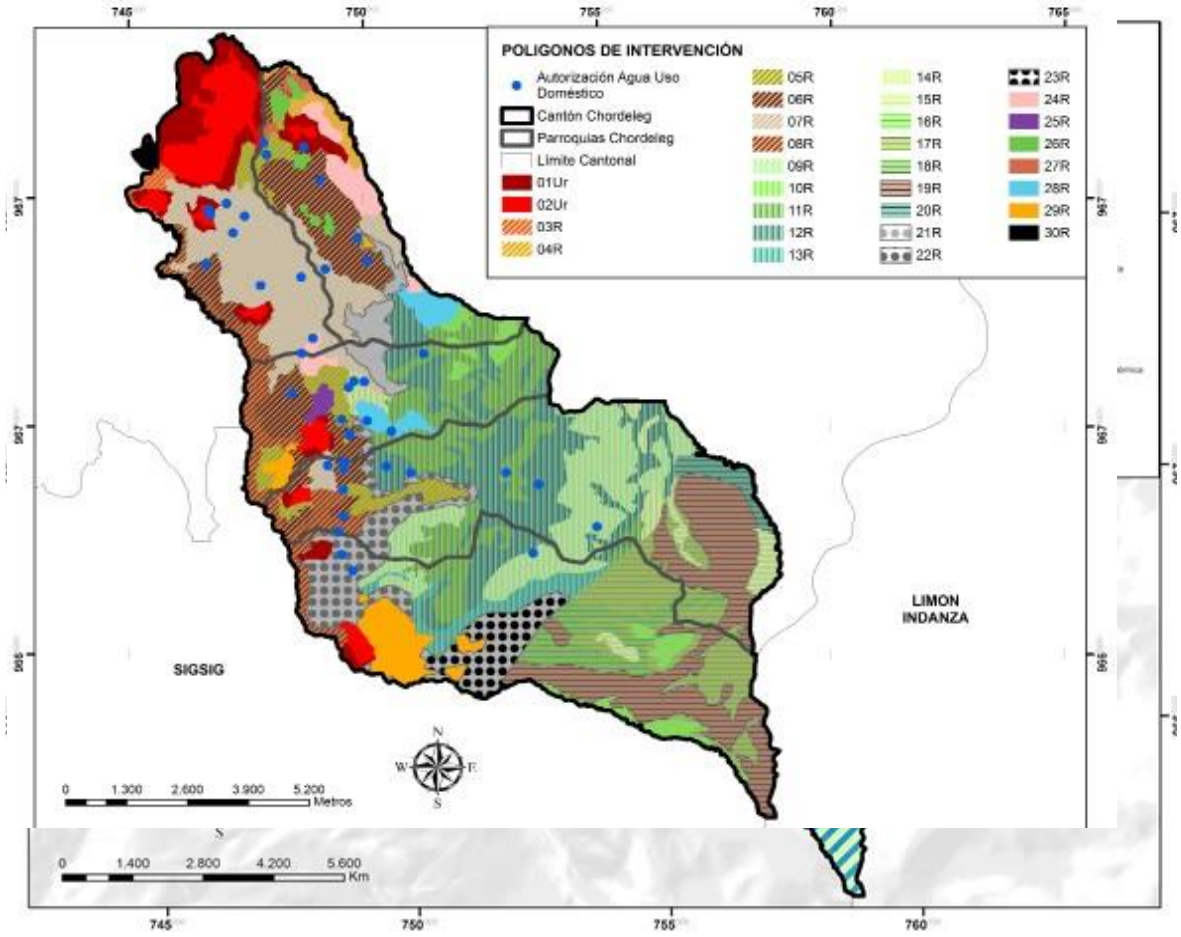
Zona para Aprovechamiento Extractivo: Destinadas para la extracción de materiales para la construcción representa apenas el 0,43% de la superficie total del cantón; como su nombre señala en la misma se tendrán minas para obtener principalmente piedras y arena para las edificaciones, vías, y otras infraestructuras que se efectúen dentro del territorio cantonal.

Zona Urbana y Expansión: Conformada por dos tipos de áreas. Las primeras se caracterizan por tener una mayor densificación en lo concerniente a edificaciones, redes de servicios y equipamientos; y las segundas se definen por ser áreas que se encuentran cerca o contiguas a las áreas urbanas donde pueden extenderse las mismas de forma organizada y con la mayor parte de servicios básicos.

Zonas territoriales desagregadas. -

Compuestas por zonas territoriales desagregadas o también conocidas como Categorías de Ordenamiento Territorial (COT), con características más específicas que se explican a continuación por cada zona macro territorial:

Mapa 3. Zonas territoriales desagregadas
Mapa 4. Polígonos de Intervención Territorial



Zona Macro Territorial 1: Dentro de esta zona confluyen áreas cuyo objetivo principal es conservar el patrimonio natural y/o el patrimonio cultural. A continuación, se describen las áreas que se encuentran en esta zona macro territorial de planificación:

a. Zona de Conservación ABVP Collay: Se caracteriza por ser una zona que está definida espacialmente por los límites de la ABVP Collay, por lo que respetando su objetivo de creación y los medios jurídicos que la legitiman, su territorio debe ser consagrado a la protección y mantenimiento de la diversidad biológica, así como de los recursos naturales que en ella se encuentran. El Collay presenta principalmente cobertura de herbazal de páramo y es indispensable mantenerla por ser un regulador de la hidrología regional, un limitador de la evaporación que genera humedad relativamente alta y almacenador de agua que es liberada en época seca. Se recomienda para esta zona establecer áreas controladas de pastoreo extensivas de ganado, áreas aptas para reforestación y silvicultura; áreas dedicadas a la conservación de microcuencas hidrográficas y área de protección de flora y fauna nativa.

b. Zona de Conservación fuera de BP microcuencas Río Zhío y Santa Bárbara: Esta zona al igual que la anterior esta técnica y legalmente delimitada como Bosque protector. La zona presenta formaciones vegetales, naturales o cultivadas, arbóreas, arbustivas o herbáceas dentro de áreas con topografía accidentada, cuencas hidrográficas y/o con condiciones climáticas, edáficas e hídricas, no aptas para la agricultura o la ganadería. Es primordial mantener sus funciones para conservar el agua, el suelo, la flora y la fauna silvestres. Se recomienda para su mejor conservación mejorar la eficiencia en la gestión del manejo de este Bosque Protector, controlar la presión antrópica provocada por el aumento de la frontera agropecuaria, forestar y reforestar y controlar y prevenir la quema.
c. Zona de Conservación fuera de Bosque Protector: Es una zona con características similares a la de Bosque Protector de las Microcuencas Río Zhío y Santa Bárbara; y la ABVP Collay; por tanto, su conservación es muy importante por su capacidad para conservar el recurso hídrico, evitar procesos erosivos, y conservar la humedad en el suelo. Se recomienda lo establecido anteriormente para ambas zonas de protección.
d. Zona de Recuperación Ecosistémica: Esta zona presenta ecosistemas que se encuentran muy degradados o destruidos porque han sido intervenidos por actividades antropológicas, por lo que han perdido en gran medida su capacidad de auto regeneración. Por consiguiente, para recuperar su cobertura vegetal y los servicios ambientales que prestan. Se recomienda efectuar un proceso de restauración activa o asistida, misma que implica que el ser humano intervenga y se pueda superar los tensionantes que impiden la regeneración y garanticen procesos naturales de recuperación.

   Para asegurar la capacidad de restauración es necesario conocer el estado del ecosistema antes y después del disturbio, grado de alteración de la hidrología, geomorfología y suelos, causas por las cuales se generó el daño, estructura, composición y funcionamiento del ecosistema preexistente, información acerca de condiciones ambientales regionales, interrelación de factores de carácter ecológico, cultural e histórico: es decir la relación histórica y actual entre el sistema natural y el sistema socio-económico.

e. Zona de Protección Patrimonial: Esta zona tiene como principal característica tener bienes arqueológicos, que son todos los elementos que dan cuenta de la actividad humana en tiempos pasados, como lo son las construcciones monumentales, las modificaciones en el paisaje, así como también los objetos hechos a partir de diversas materias primas. Son zonas que se deben mantener intactas y sin intervención a causa de otras actividades antrópicas, para que puedan ser investigadas,

restauradas, exhibidas y promocionadas para resaltar y preservar su valor al contar la forma de vida de civilizaciones pasadas. Se recomienda para estas zonas finiquitar los procesos de investigación sugeridos por el PDOT con la finalidad de determinar su relevancia y bajo la validación del INPC, de manera que se diseñen los planes de gestión que permitan su conservación, promoción o eliminación de los que hayan perdido su característica de Patrimonial; disminuyendo conflictos socio culturales.

f. Zona de Protección Patrimonial y Conservación: Son zonas donde confluyen dentro un mismo polígono, áreas que requieren ser conservadas tanto por su relevancia patrimonial como por su importancia natural - eco sistémico. Es decir, son zonas donde hay patrimonio cultural que se encuentran dentro de ecosistemas muy relevantes y que requieren ser conservados o recuperados. Por consiguiente, las zonas deben ser investigadas, restauradas, exhibidas y promocionadas en lo que respecta al patrimonio cultural; buscando afectar levemente las zonas de conservación donde se encuentran o rodean.
g. Zona de Protección Patrimonial en Área de Recuperación Ecosistémica: Este COT se caracteriza por tener un polígono de patrimonio cultural dentro de una zona de recuperación, razón por la cual se debe privilegiar el mantener las actividades que conserven su valor patrimonial y en el caso que después de un estudio se determina que este uso ya no sea relevante, proceder a efectuar las acciones necesarias que permitan la restauración asistida del ecosistema que corresponda.

Zona Macro Territorial 2: Se encuentran COT espaciales de producción agrícola y pecuaria en distintos niveles de altura; y extractivos relacionadas con materiales de construcción. A continuación, se describen las categorías de ordenamiento territorial que se encuentran dentro de esta zona:

a. Zona para Aprovechamiento Extractivo para Áridos y Pétreos: Esta área presenta limitaciones para realizar actividades agrícolas y pecuarias, sin embargo, presentan facilidades y material adecuado para ser utilizado en temas de construcción. Por tanto, se recomienda que su uso sea destinado para la extracción de áridos y pétreos.
b. Zona Productiva con Bajas Limitaciones: Esta área posee suelos de reciente formación, de poca profundidad y que se encuentra en áreas con pendientes medias y altas dentro de una geomorfología ondulada. Por lo expuesto, esta área en lo concerniente a actividades agrícolas presenta limitaciones permanentes y en algunos casos severas, por lo

que requieren para ser productivos encalados y fertilización. Son buenos suelos para pastos siempre que la humedad no falte.

c. Zona Productiva con Limitaciones Moderadas: Esta área posee suelos de reciente formación, de poca profundidad y que se encuentra en áreas con pendientes medias y altas dentro de una geomorfología ondulada. Por lo expuesto, esta área en lo concerniente a actividades agrícolas presenta limitaciones permanentes y en algunos casos severas, por lo que requieren para ser productivos encalados y fertilización. Son buenos suelos para pastos siempre que la humedad no falte.
d. Zona Productiva con Severas Limitaciones: Los suelos que se encuentran dentro de estas áreas son poco profundos debido a que encuentran en pendientes entre 50 y 70%, e inclusive mayores; haciendo que no se permita casi ningún tipo de cultivo por su carácter encharcado, pedregoso, o dado que poseen otros limitantes severos. Son áreas que pueden dedicarse a pastos o a bosques, razón por la cual se recomienda que para el aprovechamiento pecuario se realice bajo el silvopastoreo. Este es un sistema de producción pecuario en donde las leñosas perennes (árboles y/o arbustos) interactúan con los componentes tradicionales (forrajeras herbáceas y animales) bajo un sistema de manejo integral, de forma que permiten la alimentación del ganado procurando mantener la cobertura vegetal y por consiguiente evitando la erosión y pérdida del suelo. Cabe señalar que en las áreas donde las pendientes superen el 70% el aprovechamiento idóneo es el bosque para que no exista pérdida de la vegetación que provoque procesos erosivos severos.
e. Zona Patrimonial en Área de Producción: Este COT se define por tener un polígono de patrimonio cultural dentro de un área productiva, razón por la cual se debe privilegiar el mantener las actividades que conserven su valor patrimonial y en el caso que después de un estudio se determina que este uso ya no sea relevante, proceder a realizar actividades agrícolas o pecuarias dependiendo las limitantes agrológicas que delimitan el polígono.

Zona Macro Territorial 3: La zona se compone por COT que tienen como característica principal estar relacionados con asentamientos humanos consolidados o las zonas donde los mismos continuarán su expansión.

a. Zona Urbana: Este COT es donde actualmente se extienden los asentamientos humanos consolidados en el territorio cantonal, es decir

cómo ya se señaló son las zonas donde existe un mayor número de edificaciones concentradas y una mejor cobertura de servicios básicos, públicos e institucionales.

b. Zona de Expansión Urbana: Estos COT son áreas destinadas para expandir la zona urbana, en cuanto a viviendas, infraestructura, equipamientos, servicios públicos e institucionales. Sin embargo, se requiere que el proceso de expansión sea realizado bajo regulaciones moderadas y estrictas dado que las pendientes son altas y mayormente propensas a movimientos en masa. Por consiguiente, para la expansión a esta zona se requiere sea regulada y planificada para evitar que la vulnerabilidad de la población sea alta y por tanto sujeta a desastres naturales.
c. Zona de Protección Patrimonial en Áreas Urbanas y Área de Expansión Urbana: Son COT donde se debe privilegiar la conservación del patrimonio cultural, sin embargo es fundamental que al encontrarse en áreas urbanas consolidadas o en áreas de expansión urbana, realizar los respectivos estudios que definan su estado de integridad, sub factores de deterioro, estado de conservación y las características de uso de ocupación de los polígonos que los contienen, con la finalidad de que sean valoradas como parte del patrimonio y en el caso de ya no serlo asuman las características de los polígonos que las contienen.

La siguiente tabla resume los polígonos de intervención territorial rural y sus respectivas determinantes.

Tabla 2. Polígonos de intervención territorial rural.

Polígono de intervención	Lote mínimo	Altura máxima	COS	CUS	Índice de edificabilidad	Implantación	Tipo de vía*	Retiro frontal	Retiro lateral	Retiro posterior	Frente mínimo	Sección mínima de vía
03R, 04R, 05R, 06R	1.000	2	7	14	0,14	Aislada	A	5	5	5	14	10.2
							B	5	3	3	14	7.2
							C	5	3	3	14	6
							D	5	3	3	14	6
07R y 08R	1.500	2	7	14	014	Aislada	A	5	5	5	18	10.2
							B	5	3	3	18	7.2
							C	5	3	3	18	6
							D	5	3	3	18	6
09R al 24R, 28R y 29R**	0	0	0	0	0	No determinada	A	5	5	5	0	10.2
							B	5	3	3	0	7.2
							C	5	3	3	0	6
							D	5	3	3	0	6
25R, 26R, 27R***	2.000	2	7	13	0,13	Aislada	A	5	5	5	20	10.2
							B	5	3	3	20	7.2
							C	5	3	3	20	6
							D	5	3	3	20	6
30R	2.500	2	7	13	0,13	Aislada	A	5	5	5	22,5	10.2
							B	5	3	3	22,5	7.2
							C	5	3	3	22,5	6
							D	5	3	3	22,5	6

* A: **Parroquiales**-Carretera pavimentada angosta (Rigido-Flexible)

B: **Caminos Vecinales**-Carretera sin pavimentar angosta (Lastre)

C : **Agricolas Forestales**-Sendero o vereda vehicular (Empedrado)

D: **Agricolas Forestales-**Sendero o vereda peatonal (Tierra)

(Info PDOT-Azuay 2021-2025)

** Los datos expuestos sobre “Retiros Mínimos” y sobre “Sección Mínima de Vía” son solo recomendaciones necesarias para temas relacionados para mejorar vías de acceso que se requieran para distintos fines tanto de conservación, turismo y estratégicos.

*** Los datos expuestos sobre “Retiros Mínimos” y sobre “Sección Mínima de Vía” tienen la misma connotación que en la aclaración anterior. La información sobre lote mínimo, altura máxima pisos, COS (%), CUS (%), índice de edificabilidad e implantación; podrán ser utilizadas una vez se cuenten con los estudios arqueológicos pertinentes que indiquen que no existe en el predio ubicado dentro del polígono relevancia en el tema patrimonial.

Nota: En las vías Rurales establecidas en las categorías citadas, se respetará lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la Provincia del Azuay.

SEGUNDA PARTE

PARTE II: PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELOS

TITULO I: DEL PUGS

CAPITULO I: DISPOSICIONES GENERALES

SECCIÓN PRIMERA: DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 13.- Definición. – El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento normativo de planificación territorial, que integra el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que fija los parámetros de regulación y gestión del uso, ocupación y transformación del suelo, conforme la visión de desarrollo y modelo territorial deseado del cantón Chordeleg. Es por tanto un instrumento técnico normativo del ordenamiento territorial que delimita espacios geográficos y asigna usos y parámetros para la ocupación del suelo urbano y rural, de forma que el territorio cantonal tenga un desarrollo equilibrado, equitativo y sostenible.

Artículo 14.- Ámbito. – El ámbito de aplicación de la presente ordenanza es el territorio de la jurisdicción del Cantón Chordeleg, que está conformado por las parroquias de Chordeleg, Delegsol (Luis Galarza Orellana), La Unión, Principal y San Martín Puzhío.

Artículo 15.- Objeto. - El PUGS procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Cantón Chordeleg, configurando la estructura territorial, el desarrollo físico y distributivo de usos, equipamientos, actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad Vial, integrando las categorías de Ordenamiento Territorial y a su vez de cada uno de los polígonos de intervención que se incorporen.

Artículo 16.- Fines. – Son fines de la presente ordenanza:

1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento y desarrollo territorial urbano y a la vivienda adecuada y digna; promoviendo un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generarán un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generando articulaciones entre instrumentos de planificación, propiciando correspondencia con los objetivos de desarrollo.
3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo del GAD Municipal y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, desconcentración y descentralización.
4. Promover un eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos policéntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado

necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y digna, mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.

6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la prestación de servicios básicos de las ciudades, en función de la densidad edificatoria y las particularidades geográficas y culturales existentes.
7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos, patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permita la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
9. Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planeamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.
10. Propiciar los mecanismos que permitan la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo urbano en general.
11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la sanción en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno.

Artículo 17.- Componentes. – Además de lo establecido Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, y su Reglamento; el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas y el Plan de desarrollo y Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Chordeleg contendrá un plan de uso y gestión de suelo (PUGS) que incorpora los componentes estructurante y urbanístico:

a. **Componente Estructurante. –** Está constituido por los contenidos de largo plazo (12 años)[1] que responden a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado municipal, y las disposiciones

[1] Reglamento LOOTUGS 2019, Art 12

correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbano - rural y de las clasificaciones del suelo.

Las determinaciones del componente estructurante serán:

1. La estructura urbano - rural del territorio.
2. La definición del límite urbano MAPA 02, 16, 24, 32 y 40.
3. La clasificación y subclasificación de todo el suelo municipal.
4. La identificación, capacidad de soporte y localización de infraestructuras.
5. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales.
6. La distribución espacial general de las actividades para asentamientos humanos, productivas, extractivas, de conservación y de servicios.
7. Las directrices y parámetros generales para la formulación de planes parciales para suelos de expansión o desarrollo de suelos urbanos.

b. **Componente Urbanístico. –**Determina el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos.

Las determinantes del componente urbanístico serán:

1. La delimitación de los polígonos de intervención territorial del suelo urbano y rural.
2. La identificación, ubicación y cuantificación del suelo destinado a los equipamientos, infraestructuras y espacios públicos.
3. La determinación de los sistemas Viales locales y complementarios.
4. El sistema de áreas verdes y espacio público articulado a las redes de equipamiento y sistemas de movilidad y transporte.
5. La identificación y localización del suelo necesario para generación de vivienda de interés social.
6. La identificación y localización de los sectores sujetos a declaratorias de regularización prioritaria.
7. La norma urbanística que determina y zonifica los aprovechamientos urbanísticos asignados al suelo urbano y rural.
8. Los estándares urbanísticos establecidos en la regulación nacional que se dicte para el efecto, y de conformidad con las directrices establecidas por el ente rector de hábitat y vivienda. Para el cumplimiento de esta determinación se deberá coordinar con el ente rector de hábitat y vivienda.
9. La identificación de los sectores sujetos a la aplicación de planes urbanísticos complementarios.
10. La identificación de sectores sujetos a la aplicación de instrumentos de gestión del suelo, cuando lo amerite.

Artículo 18.- Instrumentos del PUGS.– Constituyen instrumentos principales del PUGS la presente Ordenanza y el Atlas urbano y rural del Cantón Chordeleg (Mapas contenidos en la actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón Chordeleg)[2].

SECCIÓN SEGUNDA: VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN

Artículo 19.- Vigencia y Revisión. – El PUGS estará vigente durante un periodo de doce años[3], y deberá actualizarse durante el primer año de cada periodo de gestión y podrá actualizarse en todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo 20.- Procedimiento para revisiones. – La Dirección de Planificación, mediante los sub procesos de Gestión del Territorio y del Patrimonio, Planificación Urbanística, serán los encargados de la revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones. Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de revisión serán envíados a la Dirección de Planificación para su análisis a través de los sub procesos mencionados, los mismos generarán informes de sustento e insumo para definir las actuaciones adecuadas según sea las competencias de cada sub proceso.

El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el Régimen del Suelo y se pondrá a consideración de la Comisión de Regulación del Territorio y del Concejo Municipal para su aprobación.

Artículo 21.- Interpretación y aplicación. – La interpretación y aplicación de las disposiciones del PUGS en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal, para lo cual contará con la documentación original del PUGS y los informes de la Dirección de Planificación, de ser necesario, a través de los sub procesos de Gestión del Territorio y del Patrimonio y, Planificación Urbanística.

[2] Los mapas a los que se hace referencia en la presente ordenanza corresponde a la sección 7 “Componente Estructurante de Uso y Gestión del Suelo” y a la sección 8 “Componente Urbanístico” del Plan de Uso y Gestión del Suelo

[3] LOOTUGS , Art 30

SECCIÓN TERCERA: DEFINICIONES

Artículo 22.- Definiciones. – Para la correcta interpretación y aplicación de esta Normativa se observan las siguientes definiciones:

1. Actuación urbanística.[4] Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

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

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

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

5. 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.

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

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

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

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

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

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

12. Norma urbanística. Se refiere a aquellas que regulan el uso, la edificabilidad, las formas de ocupación del suelo y los derechos y obligaciones derivados del mismo y son de cumplimiento obligatorio para la actuación urbanística.

[4] En adelante definiciones establecidas en el Reglamento de la LOOTUG

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

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

15. Tratamientos urbanísticos para suelo urbano:

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

b. Tratamiento de consolidación. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.

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

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

e. Tratamiento de renovación. Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte

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

16. Tratamientos urbanísticos para suelo rural:

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

b. Tratamiento de desarrollo. Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

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

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

e. Tratamiento de recuperación. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo

o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas o extractivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

17. Urbanización. Es el conjunto de obras de dotación de infraestructuras, equipamientos y espacio público.

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

19. Equidistribución[5]. La equidistribución comprende que cada beneficiario recibe beneficios en función de cargas otorgadas, en tal sentido se reconocerá a los propietarios del suelo como unidad de aprovechamiento el área aportada, teniendo en cuenta que los beneficios se pueden asumir toda vez se hayan asegurado el pago de las cargas urbanísticas.

20. Aprovechamiento urbanístico o de suelo. - El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la Ley y este reglamento. Se conciben como el conjunto de patrones de medida o referentes que orientan la planificación, diseño y construcción de los desarrollos de vivienda, equipamientos y espacios públicos, así como de los elementos que constituyen los perfiles Viales.

Cargas Generales. - Son aquellas que se encuentran establecidas en los planes maestros sectoriales, correspondientes al costo de infraestructura Vial principal y redes principales de servicios públicos. Las cargas generales expanden o se conectan con infraestructura y servicios públicos que se encuentran por fuera de la unidad de actuación urbanística, pero benefician a los propietarios que se encuentran dentro de unidad de actuación urbanística, y por tanto su financiamiento se distribuye entre ellos. Dentro de las cargas generales se considera tanto el suelo como el costo de construcción de la infraestructura principal. Estas cargas deben ser financiadas a través de tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro medio que garantice el reparto equitativo de las cargas y los beneficios de las actuaciones urbanísticas.

21. Cargas locales. - Son aquellas cargas establecidas en los planes parciales mediante unidades de actuación urbanística. Corresponde a los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias de suelo a los municipios que son necesarios para la aplicación del instrumento de planeamiento urbanístico y gestión de suelo que se prevé para la unidad de actuación urbanística en el plan parcial, y cuyo beneficio es particular para los propietarios que están dentro de una unidad de actuación urbanística, y por tanto se distribuye entre ellos.

22. Centro Urbano. - Es aquella zona geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un cantón, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica de crecimiento urbano, continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área con extensión territorial y límites identificables. También se consideran Centros Urbanos a las áreas declaradas mediante ordenanza como Centro Histórico o a las áreas declaradas como Patrimonio de la Humanidad mediante declaratorias.

23. Entidad gestora. - Para los procesos de distribución o reparto de cargas y beneficios se podrán contar con entidades gestoras que lleven a cabo o promuevan los procesos de reparto de cargas y beneficios mencionados. Para dicho efecto las entidades gestoras podrán ser personas naturales o jurídicas públicas o privadas debidamente autorizadas y registradas por la instancia correspondiente del gobierno autónomo descentralizado municipal.

[5] En adelante, definiciones ampliadas en el Reglamento a la LOOTUGS

CAPITULO II: PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADORES DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Artículo 23.- Principios rectores. Son principios rectores para el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo los siguientes:

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

2. **La equidad territorial y justicia social.** Todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asienten en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos.

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

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

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

6. **El derecho a la ciudad.** Comprende los siguientes elementos: a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia; b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas; c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

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

Artículo 24.- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen. Implicaciones de la función social y ambiental de la propiedad. Para efectos de la presente Ordenanza, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes
2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o el planeamiento urbanístico.
3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo urbano general.
4. El control de prácticas especulativas sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.

5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.
7. La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

Artículo 25.- Derecho a edificar. - El derecho a edificar es de carácter público y consiste en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GAD Municipal. El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se haya cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional. Este derecho se extinguirá una vez fenecido el plazo determinado en dicho permiso.

CAPITULO III: CATEGORÍAS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL – COT.

Artículo 26.- Objeto. El objeto de las categorías de ordenamiento territorial es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo en áreas identificadas con diversos criterios y en base a la información que se posee de la fase de diagnóstico del PDOT. A través de las categorías de ordenación se definen los diferentes niveles de uso del territorio, así como la forma en que pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas.

Artículo 27.- Las Categorías de Ordenamiento Territorial COT como base. - Las categorías de ordenamiento territorial definidas constituyen la propuesta básica del modelo territorial o escenario deseado. A partir de ésta se ha definido el PUGS y se definirán otros instrumentos de planificación complementarios, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PDOT.

Las Categorías de Ordenamiento Territorial responden a:

- Los objetivos estratégicos de desarrollo establecidos en la propuesta de desarrollo.
- El estado de las zonas establecidas por la vocación del territorio, producto del análisis por variables estratégicas, que permitieron la territorialización de los problemas y potencialidades detectados.
- Los objetivos nacionales prioritarios constantes en el Plan Nacional: la reducción de brechas; cambio de la matriz productiva; y, la sustentabilidad patrimonial.
- Lineamientos de agenda regulatoria sobre la utilización del territorio y de sus recursos naturales, que orientaran el uso y aprovechamiento del medio físico para la formulación de planes complementarios, programas, proyectos.
- Determinación de indicadores y fijación de metas de gestión.

CAPITULO IV: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR[6]

Artículo 28.-Definición. La Unidad Productiva Familiar es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir, y que contribuyan a la formación de un patrimonio. Esta unidad de medida se aplicará para determinar la extensión de los predios a fraccionarse.

Artículo 29.- Constitución de la Unidad Productiva Familiar. Se constituye la Unidad Productiva Familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la Autoridad Agraria Nacional en cada zona agroecológica, conforme con las condiciones biofísicas, acceso a servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta Unidad deberá generar ingresos

[6] LOTRTA, artículos 74, 75 y 76.

suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar su sistema de producción y la calidad de vida familiar. El GAD Municipal tomará en cuenta la Unidad Productiva Familiar, así como el análisis de lotes mínimos existentes como unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales (LOTRTA) y su reglamento, de tal forma que las determinaciones establecidas sean acorde a la realidad del territorio los mismos se encuentran fijados en la "Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Chordeleg: Uso y Ocupación del Suelo Rural".

Artículo 30.- Extensión. La extensión de la Unidad Productiva Familiar será fijada por la Autoridad Agraria Nacional, de acuerdo con información catastral, planes de ordenamiento territorial o mapas de zonificación biofísica, mapas de los sistemas productivos e información socio económica, de manera que asegure la obtención de los siguientes beneficios:

a. **Ingreso Familiar.** La Unidad Productiva Familiar debe suministrar a la familia ingresos mensuales no inferiores a la suma de dos salarios básicos unificados; y,
b. **Excedente.** Destinado al pago del valor de la tierra e inversiones dirigidas al mejoramiento de los sistemas de producción agraria.

CAPITULO I: SUELO

SECCIÓN PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 31.- 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

Artículo 32.- Clases de suelo. En el PUGS, todo el suelo se clasifica en urbano y rural en consideración a sus características actuales. La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Artículo 33.- Suelo Urbano. 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.

Tabla 3. Suelo urbano

Suelo urbano	Superficie (Ha)	Representatividad Cantonal	Representatividad Urbana
Chordeleg	329,92	77,28%	3,16%
La Unión	13,65	3,20%	0,13%
San Martín de Puzhío	35,53	8,32%	0,34%
Delegsol (Luis Galarza Orellana)	12,78	2,99%	0,12%
Principal	35,06	8,21%	0,34%
Total Urbano	426,94	100,00%	4,09%

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos. Al respecto se establece la siguiente sub clasificación:

1. **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.

2. **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.

3. **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.

Adicionalmente a los tratamientos establecidos en la legislación nacional vigente, en el presente Plan se incorporan nuevos tratamientos urbanísticos que responden a las características y dinámicas territoriales del Cantón Chordeleg.

La delimitación de los tratamientos urbanísticos para el Cantón Chordeleg se encuentra contenida en los MAPA 3, 13, 21, 29 y 37 correspondientes a Tratamientos urbanísticos.

Tratamientos urbanísticos en suelo urbano. - Los tratamientos urbanísticos aplicados en el suelo urbano del Cantón Chordeleg son los siguientes: Conservación, Sostenimiento, Renovación, Mejoramiento integral, Consolidación, Desarrollo, Recuperación, Potenciación, Mejoramiento Gradual, Protección Urbanística.

Tabla 4. Tratamientos urbanísticos vinculación desde la clasificación del suelo urbano

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
URBANA	CONSOLIDADO (ALTO, MEDIO, BAJO)	CONSERVACIÓN
		SOSTENIMIENTO
		RENOVACIÓN
		POTENCIACIÓN
		MEJORAMIENTO GRADUAL
		PROTECCIÓN URBANÍSTICA
	NO CONSOLIDADO	MEJORAMIENTO INTEGRAL
		CONSOLIDACIÓN
		DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO

SUELO URBANO CONSOLIDADO

En suelo urbano consolidado se aplican los siguientes tratamientos:

1. Conservación: Se aplica para zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico, 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. Aplica para sectores o conjuntos de edificaciones con declaratoria patrimonial, según la normativa nacional y local vigente.
2. Sostenimiento: Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado. Estas áreas podrán tener ejes con edificabilidad general máxima.
3. Renovación: Se aplica en áreas en suelo urbano que, por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. Deberá considerarse la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.
4. Potenciación: Se aplica en zonas consolidadas con potencial para desarrollarse, que se encuentran en proceso de transformación leve y requieran mejoras en los servicios públicos de soporte. En estos sectores se pretende regular las áreas urbanizadas para posibilitar su potenciación, densificación, mixticidad de usos y adaptación de las construcciones y de la oferta de sistemas públicos de soporte a las necesidades de la ciudad. Su potencial de desarrollo será regulado y controlado con norma urbanística, de usos y aprovechamientos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores.

5. Mejoramiento gradual: Se aplica en zonas de suelo consolidado que requieran la mejora en la dotación y calidad de los sistemas públicos de soporte, que permita su integración a la trama urbana y mejora de las condiciones de habitabilidad. Las intervenciones municipales se realizarán de manera gradual.

6. Protección urbanística: Se aplica en zonas que evidencian valores urbanísticos y/o paisajísticos representativos en su historia y desarrollo. Pueden contener volumetrías, trazados, tejidos y parcelarios prevalentes, en los cuales es necesario mantener la armonía morfológica de su conjunto. Se aplica en áreas donde se requiera cualificar, ordenar, mantener, abastecer y, de ser el caso, transformar, en concordancia con las necesidades y estrategias de protección de cada zona.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En suelo urbano no consolidado se aplican los siguientes tratamientos:

1. Mejoramiento integral: Se aplica a aquellas zonas caracterizadas por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar la infraestructura Vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración urbana o procesos de redensificación en urbanizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físicoespacial, regularización predial o urbanización.
2. Consolidación: Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
3. Desarrollo: Se aplican a zonas que no presenten procesos previos de urbanización y que deban ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, con el objetivo de alcanzar todos los atributos de infraestructuras, servicios y equipamientos públicos necesarios.

SUELO URBANO DE PROTECCIÓN

En suelo urbano protección se aplican los siguientes tratamientos MAPA 05:

1. Conservación: Se aplica a aquellas zonas urbanas 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.
2. Recuperación: Se aplica a aquellas zonas 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.

Artículo 34.- Suelo Rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos[7]. Es por tanto el resto del territorio que no es considerado como urbano. Aplicando tratamientos urbanísticos en el suelo rural del Cantón Chordeleg como lo son: Desarrollo, Conservación, Recuperación, Promoción Productiva, Mitigación, Ocupación Restringida y Ocupación Sostenible.

Así el resto del territorio del Cantón, las 10.008,26 hectáreas mantendrían la clasificación de suelo rural. Es decir que el 95.91% del área cantonal forma parte del suelo rural[8].

Para el suelo rural se establece la siguiente sub clasificación:

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

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

3. **Suelo rural de expansión urbana.** Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad

[7] LOOTUGS, Art.- 19

[8] Propuesta PUGS 2020 Equipo Consultor.

con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socio-económico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la víabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana 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.

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

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.

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

Tabla 5. Tratamientos urbanísticos vinculación desde la clasificación del suelo rural

CLASIFICACIÓN	SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO URBANÍSTICO
RURAL	EXPANSIÓN URBANA	DESARROLLO
	PROTECCIÓN	CONSERVACIÓN
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	PRODUCCIÓN	PROMOCIÓN PRODUCTIVA
		RECUPERACIÓN
		OCUPACIÓN SOSTENIBLE
		OCUPACIÓN RESTRINGIDA
	APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO	RECUPERACIÓN
		MITIGACIÓN

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA

En suelo rural de expansión urbana se aplica el siguiente tratamiento:

1. Desarrollo: Se aplica al suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de urbanización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesarios.

SUELO RURAL DE PROTECCIÓN

En suelo rural de protección se aplican los siguientes tratamientos:

1. Conservación: Se aplica a aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
2. 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.
3. Ocupación restringida en suelo de protección: Se aplica en zonas donde existen asentamientos humanos que corresponden a procesos de regularización de barrios y/o asentamientos de hecho en suelo de protección. El objetivo del tratamiento es orientar la restricción de la ocupación y el fraccionamiento para evitar el deterioro del patrimonio natural. Los asentamientos humanos ubicados dentro de los polígonos de intervención territorial asignados con este tratamiento no podrán expandirse. MAPA 05.

SUELO RURAL DE PRODUCCIÓN

En suelo rural de producción se aplican los siguientes tratamientos:

1. Ocupación restringida en suelo de producción: Se aplica para los asentamientos humanos con lotes menores al lote mínimo permitido por la norma urbanística. El objetivo de este tratamiento es orientar la restricción del fraccionamiento de los lotes, la ocupación y edificabilidad en áreas de producción, a fin de promover el equilibrio entre la residencia y la producción agrícola.

2. Ocupación sostenible: Se aplica para zonas que a pesar de ser rurales no presentan una capacidad de producción intensiva, por lo que admite o tiene presencia previa de asentamientos humanos y/o con fraccionamiento de suelo conforme a la norma, cuyo objetivo es regular la ocupación del suelo para promover el consumo y producción sostenible de la soberanía alimentaria.
3. Promoción productiva: Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, para privilegiar aquellas actividades que garanticen la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
4. 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.

SUELO RURAL DE APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO

En suelo rural de aprovechamiento extractivo se aplicarán los siguientes tratamientos:

1. 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.
2. 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.

De manera general, se establece que para identificar y definir la sub clasificación del suelo rural, se realizó un análisis de las Categorías de Ordenamiento Territorial (COT) establecidas previamente dentro del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial —PDOT— cantonal. En base a estas determinantes se ha sub clasificado el suelo rural de Chordeleg alcanzando las siguientes extensiones por cada sub clasificación:

a. Suelo urbano consolidado
b. Suelo urbano no consolidado
c. Suelo urbano de protección
d. Suelo rural de Producción
e. Suelo rural de aprovechamiento extractivo
f. Suelo rural de expansión urbana
g. Suelo rural de protección

SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Artículo 35.- Aprovechamiento urbanístico o de suelo. El aprovechamiento urbanístico o de suelo determina las posibilidades de utilización del suelo, en términos de clasificación, uso, ocupación y edificabilidad, de acuerdo con los principios rectores definidos en la LOOTUGS, ACMUS y la presente ordenanza.

Artículo 36.- Limitación al fraccionamiento. De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 471 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), queda prohibido el fraccionamiento del suelo de bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley.

Los predios no podrán contar frentes inferiores a lo establecido para cada polígono de intervención tanto urbano como rural especificados en la información especificada en Plan de Uso y Gestión del Suelo cantonal

Artículo 37.- Limitación a la edificabilidad. En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores al 50%, en el caso de terrenos cuya pendiente se encuentra entre el rango del 30 al 50% y terrenos que se encuentren en las márgenes de protección de ríos y quebradas susceptibles de inundación, se solicitará estudios técnicos que sustente la seguridad de la edificación para tales casos.

Artículo 38.- Fraccionamiento en suelo urbano y rural de expansión urbana. El GAD Municipal, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al GAD Municipal. Según

el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante lo que disponga la LOOTUGS y la presente ordenanza.

SECCIÓN TERCERA: DIVISIÓN DE LA CABECERA CANTONAL, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS COMUNALES (POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL)

Artículo 39.- Polígonos de Intervención territorial. Son las áreas urbanas o rurales definidas por los planes de uso y gestión del 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.

Para fines de la aplicación de la presente ordenanza en el cantón Chordeleg se dividió en los siguientes polígonos de intervención territorial según la escala territorial:

- Para las cabeceras parroquiales los polígonos de intervención territorial se detallan en la “Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Chordeleg”.
- Para el suelo Rural los polígonos de intervención territorial se detallan en la “Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Chordeleg”.
- Para la cabecera cantonal de Chordeleg se dividió en 39 polígonos de intervención territorial, cuya delimitación consta en el Mapa Polígonos de Intervención Territoriales Urbanos (MAPA 01) que se adjunta a la presente Ordenanza.

De los polígonos de intervención territorial mencionados, se considerarán los siguientes:

Cabecera Cantonal:

a. Los Polígonos de Intervención Territorial CH-01, NE-01, S-01, CH-02; que corresponden a la clasificación de suelo urbano consolidado.

b. Los Polígonos de Intervención Territorial CH-03, N-01, N-02, N-03, NO-01, NO-02, O-01, E-01, S-02, SO-01, SO-02, SO-03; que corresponden a la clasificación de suelo urbano no consolidado.

c. Los Polígonos de Intervención Territorial EXP-N-01, EXP-N-02, EXP-E-01, EXP-E-02, EXP-O-01, EXP-O-02, EXP-O-03, EXP-O-04, EXP-S-01, EXP-S-02; que corresponden a la clasificación de suelo rural expansión urbana.

d. Los Polígonos de intervención territorial PIA-CH-A, PIA-CH-B, y PIA-LL-A y PIA-LL-B que corresponden a la clasificación de suelo de protección arqueológica.

e. Los Polígonos de Intervención Territorial EXP-P-N, EXP-P-S, EXP-P-O; que corresponden a la clasificación de suelo de protección ambiental.

f. En los Polígonos de Intervención Territorial, en los que exista el interés en aplicar los **Instrumentos de Gestión (LOOTUGS capitulo II) en para el mejoramiento de la estructura urbana y rural, se considerara** la Distribución Equitativa De Las Cargas y los Beneficios, para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial,

para Regular el Mercado del Suelo, para el Financiamiento del Desarrollo Urbano, para Gestión del Suelo de los Asentamientos de Hecho.

Ejes Urbanos. Para fines de la aplicación de la presente ordenanza en la cabecera cantonal, se identifica los siguientes Ejes Urbanos, conformados por los predios con frente a las avenidas (Mapa Localización de equipamientos y vías existentes y propuestas Chordeleg, (MAPA 11) y Mapa Localización de equipamientos y ejes urbanos en referencia a los polígonos de intervención de Chordeleg) Ver tabla 5A (MAPA 5):

Corredores de crecimiento. Corresponden franjas de vías en Áreas rurales del cantón cuyo crecimiento están definidas por un tramo Vial en donde el uso principal permitido es el de vivienda, a comparación del suelo rural cuyo uso principal no lo incluye. Ver tabla 5B (MAPA 58):

Tabla 5.A. Ejes urbanos

EJE CÓDIGO	A-A	B1-B1	B2-B2	B3-B3	C-C	D-D	F-F	E-E
UBICACIÓN	Ariolfo Tapia y su prolongación en dirección noroeste vía a Ramos y proyección de esta en dirección norte	15 de Abril y su prolongación a Juan O. Jara	15 de Abril (Entre Padre Luis Orellana y Manuel Serrano)	Vía al Sígsig y su prolongación en dirección sur	Juan Bautista Cobos (Entre Padre Luis Orellana y Juan O. Jara)	Inicia CruzlomaAtahualpa hasta Calle Sucre	Inicia Calle Sucre Atahualpa y su prolongación en dirección sur Vía a Las Colinas hasta interseccion Vía a Principal	Vía a Musmus y su prolongación en dirección sur
LOTE MÍNIMO (m2)	300	500	300	500	200	300	300	500
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	3	3	3	4	3	2	2
FRENTE MÍNIMO (m)	12	15	12	15	9	12	11	15
COS MÁXIMO (%)	68	58	64	58	66	88	66	58
CUS MÁXIMO (%)	204	173	192	173	264	264	132	115
INDICE DE EDIFICABILIDAD	2	1,7	1,92	1,73	2,64	2,6	1,3	1,2

TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal - Pareada	Pareada – Aislada	Continua con retiro frontal Pareada	Pareada – Aislada	Continua con retiro frontal	Continua sin retiro frontal	Continua con retiro frontal - Pareada	Pareada - Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA	12	8	8	8	8	8	8	8
RETIROS F	5	5	5	5	5	0	5	5
RETIROS L	3	3	3	3	0	0	3	3
RETIROSP	3	3	3	3	3	3	3	3

Nota: Revisar art 124 referente a Patios de Iluminacion y Ventilacion

Hacia la vía estatal E594 (Av. 15 de abril), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

Referirse a la LOOTUGS art. 19 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.

Tabla 5.B. Corredores de crecimiento

DENOMINACIÓN	CORREDOR DE PRIMER ORDEN	CORREDOR DE SEGUNDO ORDEN	CORREDOR DE TERCER ORDEN
LOTE MÍNIMO (m2)	500.00	500.00	500.00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3	2	2
FRENTE MÍNIMO (m)	15.00	10.00	10.00
COS MÁXIMO (%)	29	20	20
CUS MÁXIMO (%)	87	40	40
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0.87	0.40	0.40
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada/continua Con/Sin retiro frontal	Pareada/continua Con/Sin retiro frontal	Pareada/continua Con/Sin retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA	12.00	8.00	8.00
RETIROS F	5.00	5.00	5.00
RETIROS L	3.00	3.00	3.00
RETIROS P	3.00	3.00	3.00

Nota: Las Determinantes de Ocupacion serán analizadas mediante inspección acorde a lo que determina el articulo 92 literal a)

Hacia la vía estatal E594 (Av. 15 de abril), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

Referirse a la LOOTUGS art. 19. 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.

Cabeceras Parroquiales:

a. Los Polígonos de Intervención Territorial Parroquial U-C-01, U-C-02, PZ-C-01, D-C-01, P-C-01; que corresponden a la clasificación de suelo urbano consolidado.

b. Los Polígonos de Intervención Territorial Parroquial U-NC-01, U-NC-02, U-NC-03, PZ-NC-01, PZ-NC-02, PZ-NC-03, PZ-NC-04, D-NC-01, D-NC-02, P-NC-01, P-NC-02, que corresponden a la clasificación de suelo urbano no consolidado.

c. Los Polígonos de Intervención Territorial Parroquial U-EXP-01, U-EXP-02, PZ-EXP-01, PZ-EXP-02, PZ-EXP-03, D-EXP-01, P-EXP-01, que corresponde a la clasificación de suelo rural expansión urbana.

d. Los Polígonos de intervención territorial PIA-U, PIA-PZ, que corresponden a la clasificación de suelo de protección arqueológica. MAPA 54 Y 55

Ejes Urbanos parroquiales. Para fines de la aplicación de la presente ordenanza en las cabeceras parroquiales, se identifica los siguientes: DA-DA, PA-PA.

Ver Mapa Localización de equipamientos y vías existentes y propuestas de La Unión, San Martín de Puzhío, Delegsol (Luis Galarza Orellana) y Principal (MAPA 18, 26, 34 y 42)

Centros Comunitarios de Tratamiento Urbanístico:

a. Los Polígonos de Intervención Territorial Comunitarios ZH-C-01, ZHO-C-01, S-C-01; que corresponden a la clasificación de suelo rural consolidado.

b. Los Polígonos de Intervención Territorial Comunitarios ZH-NC-01, ZH-NC-02, ZHO-NC-01, ZHO-NC-02, S-NC-01, S-NC-02, S-NC-03, que corresponden a la clasificación de suelo rural no consolidado.

c. Los Polígonos de Intervención Territorial Comunitarios ZH-EXP-01, ZH-EXP-02, ZHO-EXP-01, ZHO-EXP-02, S-EXP-01, Q-EXP-01, CE-EXP-01, CHO-EXP-01, que corresponde a la clasificación de suelo rural expansión.

d. Los Polígonos de intervención territorial Comunitarios ZHO-PT, ZH-PM, ZH-PT que corresponden a la clasificación de suelo de protección por topografía y márgenes de ríos.

Ver Mapa Localización de equipamientos y vías existentes y propuestas Zhio, Zhondeleg, Soransol, El Quinche, Chocar y Celel (MAPA 46, 49 52 53-R, 54-R y 55-R)

CAPITULO II: USOS DEL SUELO

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES[9]

Artículo 40.- Definición. El uso es la destinación asignada al suelo, conforme con su clasificación y sub clasificación, previstas en esta Ley. Los usos serán determinados en los respectivos planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.

Artículo 41.- Uso general. Es aquel definido por el PUGS que caracteriza un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 42.- Usos específicos. Son aquellos que detallan y particularizan las disposiciones del uso general en un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

En el PUGS el régimen de usos específicos se clasifica en las siguientes categorías:

1. **Uso principal**. Es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
2. **Uso complementario**. Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal.
3. **Uso restringido**. Es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
4. **Uso prohibido**. Es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

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

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

Artículo 43.- Clasificación general de los usos de suelo. Se reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal aquellos especificados en las actualizaciones de los planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y de Uso y Gestión de Suelos del cantón. MAPA 04, 15, 23, 31 y 39.

SECCIÓN SEGUNDA: ASIGNACIÓN DE USO DE SUELO POR POLÍGONO DE INTERVENCIÓN Y EJES URBANOS

Artículo 44.- Consolidado Uso de suelo a los polígonos de intervención territorial espacial CH-01, que corresponden al centro de la ciudad de Chordeleg, el polígono de intervención NE-01, S-01, EJE URBANO B2-B2, C-C, y de los centros urbanos parroquiales: U-C-01, U-C-02, P-C-01, D-C-01, PZ-C-01; y de las comunidades Zhondeleg, Zhío y Soransol: ZH-C-01, ZHO-C-01, S-C-01.

USOS PRINCIPALES: GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN, COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA

1.1. Gestión y administración pública.

1.1.1. Regional.

[9] LOOTUGS, Art 21 al 23

1.1.2. Provincial.

1.1.3. Cantonal.

1.2. Gestión y administración privada.

1.3. Gestión y administración religiosa.

1.4. Sedes de organismos o gobiernos extranjeros.

1.5. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

1.5.1. Centros comerciales en general.

1.5.2. Supermercados.

1.5.3. Comisariatos.

1.5.4. Joyerías, relojerías y bisutería.

1.5.5. Ópticas.

1.5.6. Librerías.

1.5.7. Floristerías.

1.5.8. Perfumerías y cosméticos.

1.5.9. Productos naturales.

1.5.10. Cristalerías.

1.5.11. Almacenes de artículos de arte.

1.5.12. Almacenes de artesanías.

1.5.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

1.5.14. Almacenes de artículos de cuero.

1.5.15. Almacenes de textiles.

1.5.16. Almacenes de muebles.

1.5.17. Almacenes de electrodomésticos.

1.5.18. Almacenes de Venta de accesorios de Telefonia Celular y Computación

1.5.19. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

1.5.20. Almacenes de colchones.

1.5.21. Almacenes de pilas y linternas.

1.5.22. Almacenes de juguetes.

1.5.23. Almacenes de equipos, implementos y ropa para deportes.

1.5.24. Almacenes de trofeos.

1.5.25. Almacenes de plásticos.

1.5.26. Almacenes de venta de artículos para fiestas infantiles.

1.6. Servicios financieros.

1.6.1. Bancos.

1.6.2. Casas de cambio

1.6.3. Mutualistas.

1.6.4. Compañías financieras.

1.6.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

1.6.6. Corredores de seguros.

1.6.7. Tarjetas de crédito.

1.6.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

1.6.9. Arrendamientos mercantiles.

1.6.10. Bolsa y casas de valores.

1.6.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

1.6.12. Oficinas para transferencia de dinero desde el extranjero.

1.7. Servicios de transporte y comunicaciones.

1.7.1. Oficinas y agencias de víajes.

1.7.2. Servicios de empaques y mudanzas.

1.7.3. Correos privados.

1.7.4. Locales de arrendamiento de vehículos.

1.7.5. Servicio de grúas.

1.7.6. Radiodifusoras, Estudios de Grabación.

1.7.7. Garajes y estacionamientos.

1.7.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.

1.7.9. Oficinas de Periódicos.

1.7.10. Oficinas de compañías de avíación.

1.7.11. Oficinas y estudios de televisión.

1.7.12. Servicios de Internet, Fax y Telefonía.

1.7.13. Plaza de Estacionamiento para transporte publico y comercial

1.7.14. Oficinas para servicio de transporte.

Dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

1.8. Servicios de turismo y recreación.

1.8.1. Oficinas y agencias de turismo.

1.8.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

1.8.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

1.8.4. Discotecas. (El funcionamiento de la presente actividad será permitida previniendo un radio de 200 metros fuera de establecimientos educativos).

1.8.5. Salas de recepciones y de baile.

1.8.6. Peñas.

1.8.7. Orquestas y conjuntos musicales.

1.9. Servicios de alimentación.

1.9.1. Restaurantes.

1.9.2. Picanterías.

1.9.3. Pollerías.

1.9.4. Pizzerías.

1.9.5. Cafés.

1.9.6. Soda Bar (Venta de Comida Rapida o al paso)

1.9.7. Bares. (El funcionamiento de la presente actividad será permitida previniendo un radio de 100 metros fuera de establecimientos educativos).

1.9.8. Cantinas. (El funcionamiento de la presente actividad será permitida previniendo un radio de 200 metros fuera de establecimientos educativos).

1.9.9. Licorerías. (El funcionamiento de la presente actividad será permitida previniendo un radio de 100 metros fuera de establecimientos educativos).

1.10. Servicios profesionales.

1.10.1. Consultorios médicos y odontológicos.

1.10.2. Consultorios jurídicos.

1.10.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

1.10.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

1.10.5. Oficinas de decoradores de interiores.

1.10.6. Oficinas de consultores.

1.10.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

1.10.8. Oficinas de aduanas privadas.

1.10.9. Oficinas de verificadores de importaciones.

1.10.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.

1.10.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y

capacitación.

1.10.12. Laboratorios clínicos.

1.10.13. Centros de diagnóstico radiológico.

1.10.14. Clínicas y mecánicas dentales.

1.10.15. Agencias de modelos.

1.10.16. Talleres de pintores.

1.11. Servicios de seguridad.

1.11.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

1.12. Vivienda.

USOS COMPLEMENTARIOS

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

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

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

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

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

2.1.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, sub centros y centros de salud y clínicas.

2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Locales de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Minimercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías.

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías.

2.2.11. Farmacias.

2.2.12. Boticas.

2.2.13. Droguerías.

2.2.14. Bazares.

2.2.15. Papelerías y útiles escolares.

2.2.16. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.17. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros: Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero y publicado en el Registro Oficial Suplemento 621 de 05 de noviembre de 2015 (modificado en noviembre de 2016)y en los que en el futuro se expidieren.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda.

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Baños sauna y turco.

2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.5. Funerarias.

2.3.6. Salas de velaciones.

2.3.7. Salas de juegos de videos.

2.3.8. Locales para alquiler de videos.

2.3.9. Lavanderías y tintorerías.

2.3.10. Talleres de electricistas.

2.3.11. Talleres de plomeros.

2.3.12. Talleres de relojeros.

2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.

2.3.14. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.3.15. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética, de superficie no mayor a 200 metros cuadrados entre cubierta.

USOS RESTRINGIDOS

3.1. Comercio de maquinaria livíana y equipos en general y repuestos y accesorios.

3.1.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.1.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.1.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.1.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

3.1.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

3.1.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

3.1.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

3.1.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

3.1.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólo- gos.

3.1.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad elec- trónica y seguridad industrial.

3.1.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y sa-

neamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.

3.1.12. Almacenes de instrumental especializado.

3.1.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.

3.1.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

3.1.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.

3.1.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.

3.1.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.

3.1.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.

3.1.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.

3.1.20. Almacenes de equipos para lecherías.

3.1.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.

3.1.22. Almacenes de equipos para riego.

3.1.23. Almacenes de equipos para minería

3.1.24. Almacenes de repuestos y accesorios para vehículos.

3.2. Comercio de vehículos, maquinaria agrícola y para la construcción y repuestos y accesorios. (Los locales en los cuales funcionen los usos identificados en el numeral 3.2. deberán emplazarse únicamente en los inmuebles ubicados con frente a la vía 15 de abril). (entre las calles Juan O. Jara y Vía al Sigsig).

3.2.1 Almacenes de compra y venta de vehículos.

3.2.2 Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

3.2.3 Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.

3.2.4 Almacenes de maquinaria agrícola, repuestos y accesorios.

3.2.5 Almacenes de maquinaria para la construcción, repuestos y accesorios.

3.2.6 Almacenes de ascensores, montacargas y carretillas hidráulicas.

3.2.7 Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.

3.2.8 Almacenes de parabrisas.

3.2.9 Almacenes de llantas.

3.2.10 Almacenes de baterías.

3.2.11 Almacenes de carpas.

3.2.12 Almacenes de resortes.

3.2.13 Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

3.2.14 Almacenes de pernos.

3.2.15 Almacenes de rodamientos.

3.2.16 Almacenes de productos de acero.

3.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

3.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.

3.3.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.

3.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.

3.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

3.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

3.3.6. Almacenes de alfombras.

3.3.7. Almacenes de cortinas.

3.3.8. Almacenes de artículos de madera.

3.3.9. Almacenes de mangueras.

3.3.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.

3.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrrollables.

3.3.12. Almacenes de tuberías.

3.3.13. Ferreterías.

3.3.14. Vidrierías.

3.4. Comercio de insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor.

3.4.1. Almacenes de insumos agropecuarios y agroquímicos.

3.4.2. Almacenes de productos para veterinarios.

3.5. Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por mayor.

3.5.1. Tiendas distribuidoras de productos alimenticios en general.

3.5.2. Tiendas distribuidoras de aceites y grasas comestibles.

3.5.3. Tiendas distribuidoras de cigarrillos.

3.5.4. Almacenes de distribución de jabones.

3.5.5. Distribuidores de aves procesadas.

3.5.6. Editores y distribuidores de libros.

3.6. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda. (Talleres artesanales y manufacturas en locales - área cubierta y descubierta que ocupen superficies de construcción no mayor a 300 metros cuadrados y ubicada en las plantas bajas de las edificaciones):

3.6.1. Zapaterías.

3.6.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.6.3. Sombrererías.

3.6.4. Talabarterías.

3.6.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.6.6. Joyerías.

3.6.7. Hojalaterías.

3.6.8. Cerrajerías.

3.6.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.6.10. Talleres de cerámica.

3.6.11. Talleres de producción de artículos de paja, soga y similares.

3.6.12. Tapicerías.

3.6.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.6.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.6.15. Imprentas y offsets.

3.6.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

3.6.17. Talleres de producción de botones.

3.6.18. Talleres de fotograbado, zinc o grabado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.6.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Avalados o autorizados por la Entidad Ambiental competente.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la

provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

3.6.20. Taller de torno, excepto suelda.

Artículo 45.- No Consolidado Uso de suelo a los polígonos de intervención territorial espacial CH-02 N-01, E-01, S-01, S-02, CH-03 y EJE URBANO B1-B1, B3-B3, D-D, F-F, NO-01, NO-02, EJE A-A; los polígonos de las parroquias rurales: U-NC-01, U-NC-02, U-NC-03; PZ-NC-01, PZ-NC-02, PZ-NC-03, PZ-NC-04; D-NC-01, D-NC-02 y el eje DA-DA; P-NC-01, P-NC-02 y el eje PA-PA; y de las comunidades ZH-NC-01, ZH-NC-02; ZHO-NC-01, ZHO-NC-02; S-NC-01, S-NC-02, S-NC-03.

USOS PRINCIPALES: COMERCIO, SERVICIOS GENERALES Y VIVIENDA

1.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor.

1.1.1. Centros comerciales en general.

1.1.2. Supermercados.

1.1.3. Comisariatos.

1.1.4. Joyerías, relojerías y bisuteria.

1.1.5. Ópticas.

1.1.6. Librerías.

1.1.7. Floristerías.

1.1.8. Perfumerías y cosméticos.

1.1.9. Productos naturales.

1.1.10. Cristalerías.

1.1.11. Almacenes de artículos de arte.

1.1.12. Almacenes de artesanías.

1.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

1.1.14. Almacenes de artículos de cuero.

1.1.15. Almacenes de textiles.

1.1.16. Almacenes de muebles.

1.1.17. Almacenes de electrodomésticos.

1.1.18. Almacenes de Venta de accesorios de Telefonia Celular y Computación

1.1.19. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

1.1.20. Almacenes de colchones.

1.1.21. Almacenes de pilas y linternas.

1.1.22. Almacenes de juguetes.

1.1.23. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

1.1.24. Almacenes de trofeos.

1.1.25. Almacenes de plásticos.

1.2. Servicios financieros.

1.2.1. Bancos.

1.2.2. Casas de cambio

1.2.3. Mutualistas.

1.2.4. Compañías financieras.

1.2.5. Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

1.2.6. Corredores de seguros.

1.2.7. Tarjetas de crédito.

1.2.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

1.2.9. Arrendamientos mercantiles.

1.2.10. Bolsa y casas de valores.

1.2.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

1.3. Servicios de transporte y comunicaciones.

1.3.1. Oficinas y agencias de víajes.

1.3.2. Servicios de empaques y mudanzas.

1.3.3. Correos privados.

1.3.4. Locales de arrendamiento de vehículos.

1.3.5. Servicio de grúas.

1.3.6. Radiodifusoras.

1.3.7. Garajes y estacionamientos.

1.3.8. Oficinas de empresas de telefonía celular.

1.3.9. Periódicos.

1.3.10. Oficinas de compañías de avíación.

1.3.11. Oficinas y estudios de televisión.

1.3.12. Plaza de Estacionamiento para transporte publico y comercial

1.3.13. Oficinas para servicio de transporte.

Dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

1.4. Servicios de turismo y recreación.

1.4.1. Oficinas y agencias de turismo.

1.4.2. Hoteles, hoteles residencias y hoteles apartamento.

1.4.3. Hostales, hostales residencias, hosterías y pensiones.

1.4.4. Discotecas. (El funcionamiento de la presente actividad será permitida previniendo un radio de 200 metros fuera de establecimientos educativos).

1.4.5. Salas de recepciones y de baile.

1.4.6. Peñas.

1.4.7. Casinos.

1.4.8. Orquestas y conjuntos musicales.

1.5. Servicios de alimentación.

1.5.1. Restaurantes.

1.5.2. Picanterías.

1.5.3. Pollerías.

1.5.4. Pizzerías.

1.5.5. Cafés.

1.5.6. Soda Bar (Venta de Comida Rapida o al paso)

1.5.7. Bares. (El funcionamiento de la presente actividad será permitida previniendo un radio de 100 metros fuera de los establecimientos educativos).

1.5.8. Cantinas. (El funcionamiento de la presente actividad será permitida previniendo un radio de 200 metros fuera de los establecimientos educativos).

1.5.9. Licorerías. (El funcionamiento de la presente actividad será permitida previniendo un radio de 100 metros fuera de los establecimientos educativos).

1.6. Servicios profesionales.

1.6.1. Consultorios médicos y odontológicos

1.6.2. Consultorios jurídicos

1.6.3. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

1.6.4. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

1.6.5. Oficinas de decoradores de interiores.

1.6.6. Oficinas de consultores.

1.6.7. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

1.6.8. Oficinas de aduanas privadas.

1.6.9. Oficinas de verificadores de importaciones.

1.6.10. Oficinas de servicios de planificación familiar.

1.6.11. Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

1.6.12. Laboratorios clínicos.

1.6.13. Centros de diagnóstico radiológico.

1.6.14. Clínicas y mecánicas dentales.

1.6.15. Agencias de modelos.

1.6.16. Talleres de pintores.

1.7. Servicios de seguridad.

1.7.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

1.8. Vivienda.

USOS COMPLEMENTARIOS

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

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

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

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

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

2.1.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

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

alimenticios y no alimenticios:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Minimercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías, similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías.

2.2.11. Farmacias.

2.2.12. Boticas.

2.2.13. Droguerías.

2.2.14. Bazares.

2.2.15. Papelerías y útiles escolares

2.2.16. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.17. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero y publicado en el Registro Oficial Suplemento 621 de 05 de noviembre de 2015 (modificado en noviembre de 2016)y en los que en el futuro se expidieren.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda.

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Baños sauna y turco.

2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.5. Funerarias.

2.3.6. Salas de velaciones.

2.3.7. Salas de juegos de videos.

2.3.8. Locales para alquiler de videos.

2.3.9. Lavanderías y tintorerías.

2.3.10. Talleres de electricistas.

2.3.11. Talleres de plomeros.

2.3.12. Talleres de relojeros.

2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos, en locales de superficies no mayores a 200 metros cuadrados de construcción.

2.3.14. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética.

2.3.15. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados. Adicionalmente los talleres automotrices deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.3.16. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales –áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios

con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 m. y que no sean de retorno.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados -con excepción de los identificados en el punto 2.3.15-, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.3.17. Lavadoras de vehículos livíanos, en locales–áreas cubiertas y descubiertas de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Avalados o autorizados por la Autoridad Ambiental competente.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.
- Cumplir todos los requisitos que la Dirección de Saneamiento Ambiental, Agua Potable y Alcantarillado y Riesgos (DSAAPAYR) establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

USOS RESTRINGIDOS

3.1. Almacenes de compra y venta de vehículos.

3.2. Comercio de maquinaria livíana y equipos en general y repuestos y accesorios.

3.2.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.2.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.2.3. Almacenes de maquinarias, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.2.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

3.2.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

3.2.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

3.2.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

3.2.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

3.2.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.

3.2.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

3.2.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable, industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.

3.2.12. Almacenes de instrumental especializado.

3.2.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.

3.2.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

3.2.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.

3.2.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y acceso- rios.

3.2.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.

3.2.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.

3.2.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.

3.2.20. Almacenes de equipos para lecherías.

3.2.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.

3.2.22. Almacenes de equipos para riego.

3.2.23. Almacenes de equipos para minería

3.3. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

3.3.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en

general.

3.3.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.

3.3.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.

3.3.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

3.3.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

3.3.6. Almacenes de alfombras.

3.3.7. Almacenes de cortinas.

3.3.8. Almacenes de artículos de madera.

3.3.9. Almacenes de mangueras.

3.3.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.

3.3.11. Almacenes de puertas metálicas enrrollables.

3.3.12. Almacenes de tuberías.

3.3.13. Ferreterías.

3.3.14. Vidrierías.

3.4. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda. Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas que ocupen superficies de construcción no mayor a 300 metros cuadrados y ubicada en las plantas bajas de las edificaciones:

3.4.1. Zapaterías.

3.4.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.4.3. Sombrererías.

3.4.4. Talabarterías.

3.4.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.4.6. Joyerías.

3.4.7. Hojalaterías.

3.4.8. Cerrajerías.

3.4.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.4.10. Talleres de cerámica.

3.4.11. Talleres de producción de artículos de paja, soga y similares.

3.4.12. Tapicerías.

3.4.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.4.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.4.15. Imprentas y offsets.

3.4.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

3.4.17. Talleres de producción de botones.

3.4.18. Talleres de fotograbado, zincograbado, esterotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.4.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

Sobre contaminación: Obtención de los procesos de regularización ambiental, Avalados o autorizados por la Entidad Ambiental competente, de acuerdo al catalogo de actividades del CIIU Activas en el sistema de Regularización Ambiental emitido por la Autoridad ambiental.

1. Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

Artículo 46.- No consolidado y Expansion Uso de suelo al polígono de intervención territorial espacial: N-02, N-03, O-01, EXP-O-01, EXP-O-02, EXP-O-03, EXP-O-04, SO-02, SO-03; EXP-N-01, EXP-N-02, EXP-S-01, EXP-S-02, EXP-E-01, EXP-E-02; en las parroquias rurales U-EXP-01, U-EXP-02; PZ-EXP-01, PZ-EXP-02, PZ-EXP-03, D-EXP-01; P-EXP-01, y las comunidades: ZH-EXP-01, ZH-EXP-02; ZHO-EXP-01, ZHO-EXP- 02, S-EXP-01 y QEXP-01,CE-EXP-01,CHO-EXP-01MAPA08.

USO PRINCIPAL:

VIVIENDA.

USOS COMPLEMENTARIOS:

2.1. Equipamiento comunitario de alcance barrial o parroquial:

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

2.1.2. Asistencia social: Guarderías.

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

2.1.4. Religioso: Iglesias y casas parroquiales.

2.1.5. Abastecimiento: Mercados y ferias.

2.1.6. Recreación: Parques infantiles, barriales y urbanos, canchas deportivas, piscinas y galleras.

2.1.7. Sanitario público: Baterías de servicios higiénicos y lavanderías.

2.1.8. Organización social: Casas comunales y sedes de organizaciones barriales, asociaciones y clubes.

2.1.9. Seguridad pública: Retenes policiales y estaciones de bomberos.

2.1.10. Salud: Estación de primeros auxilios, puestos, dispensarios, subcentros y centros de salud y clínicas.

2.2. Comercio cotidiano de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Establecimientos de aprovisionamiento a la vivienda de productos alimenticios y no alimenticios, al por menor:

2.2.1. Tiendas de abarrotes.

2.2.2. Despensas.

2.2.3. Minimercados.

2.2.4. Lecherías.

2.2.5. Bebidas no alcohólicas.

2.2.6. Carnicerías.

2.2.7. Panaderías.

2.2.8. Confiterías.

2.2.9. Heladerías.

2.2.10. Pastelerías.

2.2.11. Farmacias.

2.2.12. Boticas.

2.2.13. Droguerías.

2.2.14. Bazares.

2.2.15. Papelerías y útiles escolares.

2.2.16. Centros de copiado de documentos y planos.

2.2.17. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo al por menor y con una capacidad de almacenamiento máximo de 100 cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a 100 metros de sitios de concentración de población tales como: Establecimientos educativos, iglesias, salas de cines, teatros, conventos, mercados, plazas de feria, parques, clínicas y

hospitales y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero y publicado en el Registro Oficial Suplemento 621 de 05 de noviembre de 2015 (modificado en noviembre de 2016)y en los que en el futuro se expidieren. La distancia entre estos locales no será menor a 500 metros. Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros, que no sean de retorno.

2.3. Servicios personales y afines a la vivienda:

2.3.1. Peluquerías y salones de belleza.

2.3.2. Salas de masajes y gimnasios.

2.3.3. Baños sauna y turco.

2.3.4. Laboratorios y estudios fotográficos.

2.3.5. Funerarias. Salas de velaciones.

2.3.6. Servicios de Internet, fax y telefonía

2.3.7. Salas de juegos de videos. Los locales para estas actividades deben tener un acceso directo desde la vía.

2.3.8. Locales para alquiler de videos.

2.3.9. Lavanderías y tintorerías.

2.3.10. Talleres de electricistas.

2.3.11. Talleres de plomeros.

2.3.12. Talleres de relojeros.

2.3.13. Talleres de reparación de radio, televisión y electrodomésticos.

2.3.14. Talleres de aluminio y vidrio. Para su funcionamiento se deberán implementar medidas para controlar el ruido producido por la cierra de corte, como es la construcción de una cabina hermética.

2.3.15. Talleres automotrices, esto es, los establecimientos dedicados a la

reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies comprendidas entre 40 y 200 metros cuadrados.

2.3.16. Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites, para la reparación y mantenimiento de vehículos tales como automóviles, camionetas, furgonetas y más vehículos similares, con capacidad de hasta cuatro toneladas, en locales -áreas cubiertas y descubiertas- de superficies que sumadas estén comprendidas entre 40 y 400 metros cuadrados. Estos usos se permitirán exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros y que no sean de retorno.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los estable cimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados con excepción de los identificados en el punto 2.3.15., pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10,00 metros.

Adicionalmente los talleres automotrices, las mecánicas automotrices y los talleres eléctricos señalados en este numeral, deberán cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

2.3.17. Lavadoras de vehículos livíanos, en locales–áreas cubiertas y descubiertas- de superficies no mayores a 800 metros cuadrados.

El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: no producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB. Avalados o autorizados por la Entidad Ambiental competente.
- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.
- Cumplir todos los requisitos que la Dirección de Saneamiento

Ambiental, Agua Potable y Alcantarillado y Riesgos (DSAAPAYR) establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de agua, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes. Autorizado por la Autoridad competente.

USOS RESTRINGIDOS

3.1. Comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Establecimientos destinados al comercio ocasional:

3.1.1. Centros comerciales en general.

3.1.2. Supermercados. Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral y que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.1.3. Comisariatos.

3.1.4. Joyerías, relojerías y bisuteria.

3.1.5. Ópticas.

3.1.6. Librerías.

3.1.7. Floristerías.

3.1.8. Perfumerías y cosméticos.

3.1.9. Productos naturales.

3.1.10. Cristalerías.

3.1.11. Almacenes de artículos de arte.

3.1.12. Almacenes de artesanías.

3.1.13. Almacenes de ropa confeccionada en general.

3.1.14. Almacenes de artículos de cuero.

3.1.15. Almacenes de textiles.

3.1.16. Almacenes de muebles.

3.1.17. Almacenes de electrodomésticos.

3.1.18. Almacenes de Venta de accesorios de Telefonia Celular y Computación

3.1.19. Almacenes de música y de instrumentos musicales.

3.1.20. Almacenes de colchones.

3.1.21. Almacenes de pilas y linternas.

3.1.22. Almacenes de juguetes.

3.1.23. Almacenes de equipos, implementos y artículos para deportes.

3.1.24. Almacenes de trofeos.

3.1.25. Almacenes de plásticos.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.2. Comercio de repuestos y accesorios automotrices.

3.2.1. Almacenes de repuestos y accesorios automotrices en general.

3.2.2. Almacenes de motores a diésel, a gasolina y eléctricos y repuestos.

3.2.3. Almacenes de motorreductores, cadenas y piñones.

3.2.4. Almacenes de parabrisas.

3.2.5. Almacenes de llantas.

3.2.6. Almacenes de baterías.

3.2.7. Almacenes de carpas.

3.2.8. Almacenes de resortes.

3.2.9. Almacenes de aceites y grasas lubricantes.

3.2.10. Almacenes de pernos.

3.2.11. Almacenes de rodamientos.

3.2.12. Almacenes de productos de acero.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10,00 metros.

3.3. Comercio de maquinaria livíana y equipos en general y repuestos y accesorios.

3.3.1. Almacenes de maquinarias textiles y máquinas industriales de coser y bordar, repuestos y accesorios.

3.3.2. Almacenes de máquinas de escribir, procesadores de palabras y fax, repuestos y accesorios.

3.3.3. Almacenes de maquinaria, equipos y materiales para imprentas y centros de copiado de documentos y planos.

3.3.4. Almacenes de equipos de computación, accesorios y suministros.

3.3.5. Almacenes de equipos, materiales y accesorios de telecomunicación y radiocomunicación.

3.3.6. Almacenes de equipos para bares, hoteles y restaurantes.

3.3.7. Almacenes de equipos y repuestos para refrigeración comercial e industrial.

3.3.8. Almacenes de equipos y suministros para oficinas.

3.3.9. Almacenes de equipos y efectos para médicos y odontólogos.

3.3.10. Almacenes de equipos e implementos para seguridad electrónica y seguridad industrial.

3.3.11. Almacenes de equipos y suministros para: Cloración y saneamiento de aguas, piscinas, plantas de agua potable e industrias de alimentos, camaroneras, hospitales y clínicas.

3.3.12. Almacenes de instrumental especializado.

3.3.13. Almacenes de bombas de agua y repuestos.

3.3.14. Almacenes de bombas de fumigación y repuestos.

3.3.15. Almacenes de motosierras, desbrozadoras, y cortadoras de césped.

3.3.16. Almacenes distribuidores de balanzas, repuestos y accesorios.

3.3.17. Almacenes de compresores y herramientas neumáticas.

3.3.18. Almacenes para equipos y productos para procesos electrolíticos.

3.3.19. Almacenes de herramientas manuales y eléctricas.

3.3.20. Almacenes de equipos para lecherías.

3.3.21. Almacenes de equipos de comunicación audiovisual.

3.3.22. Almacenes de equipos para riego.

3.3.23. Almacenes de equipos para minería.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10,00 metros.

3.4. Comercio de materiales de construcción y elementos accesorios.

3.4.1. Almacenes de materiales y elementos de construcción en general.

3.4.2. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones eléctricas.

3.4.3. Almacenes de materiales, accesorios y equipos para instalaciones hidrosanitarias.

3.4.4. Almacenes de productos cerámicos para la construcción.

3.4.5. Almacenes de pinturas, lacas, barnices, disolventes y complementos.

3.4.6. Almacenes de alfombras.

3.4.7. Almacenes de cortinas.

3.4.8. Almacenes de artículos de madera.

3.4.9. Almacenes de manguera.

3.4.10. Almacenes de distribución de pegamentos, soluciones y resinas.

3.4.11. Almacenes de puertas metálicas enrrollables.

3.4.12. Almacenes de tuberías.

3.4.13. Ferreterías.

3.4.14. Vidrierías.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.5. Servicios financieros.

3.5.1. Bancos.

3.5.2. Casas de cambio.

3.5.3. Mutualistas.

3.5.4. Compañías financieras.

3.5.5 Agentes y compañías de seguros y reaseguros.

3.5.6. Corredores de seguros.

3.5.7. Tarjetas de crédito.

3.5.8. Mandatos y corredores de bienes raíces.

3.5.9. Arrendamientos mercantiles.

3.5.10. Bolsa y casas de valores.

3.5.11. Cooperativas de ahorro y crédito.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.6. Servicios de transporte y comunicaciones.

3.6.1. Oficinas y agencias de víajes.

3.6.2. Correos privados.

3.6.3. Radiodifusoras.

3.6.4. Garajes y estacionamientos para vehículos livíanos, con una capacidad máxima de 50 vehículos.

3.6.5. Oficinas de empresas de telefonía celular.

3.6.6. Periódicos.

3.6.7. Oficinas de compañías de avíación.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros. Se exceptúa de la disposición y requerimiento de superficie de construcción el uso: Garajes y estacionamientos para vehículos livíanos.

3.6.8. Plaza de Estacionamiento para transporte publico y comercial

3.6.9. Oficinas para servicio de transporte.

Dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.7. Servicio de turismo.

3.7.1. Oficinas y agencias de turismo.

3.7.2. Hostales, hostales residencia y hosterías, con una capacidad de hasta 30 habitaciones.

3.7.3. Pensiones y residenciales, con una capacidad de hasta 30 habitaciones.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 1000 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10,00 metros.

3.8. Servicios de alimentación.

3.8.1. Restaurantes.

3.8.2. Picanterías.

3.8.3. Pollerías

3.8.4. Pizzerías.

3.8.5. Cafés.

3.8.6. Soda Bar (Venta de Comida Rapida o al paso)

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.9. Servicios profesionales.

3.9.1. Oficinas y consultorios profesionales.

3.9.2. Consultorios médicos y odontológicos

3.9.3. Consultorios jurídicos

3.9.4. Oficinas de arquitectos, ingenieros y topógrafos.

3.9.5. Oficinas de economistas, ingenieros comerciales, contadores y auditores.

3.9.6. Oficinas de decoradores de interiores.

3.9.7. Oficinas de consultores.

3.9.8. Oficinas de agentes afianzados de aduanas.

3.9.9. Oficinas de aduanas privadas.

3.9.10. Oficinas de verificadores de importaciones.

3.9.11 Oficinas de servicios de planificación familiar.

3.9.12 Oficinas de selección de personal, asesoría laboral, societaria y capacitación.

3.9.13. Laboratorios clínicos.

3.9.14. Centros de diagnóstico radiológico.

3.9.15. Clínicas y mecánicas dentales.

3.9.16. Agencias de modelos.

3.9.17. Talleres de pintores.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.10. Servicios de seguridad.

3.10.1. Oficinas de empresas de seguridad privadas.

Las superficies de construcción en las cuales funcionen los establecimientos identificados en este numeral no serán mayores a 200 metros cuadrados, pero aquellos que ocupen superficies de construcción superiores a 100 metros cuadrados, dispondrán de áreas de estacionamiento de conformidad con las Normas de Arquitectura que forman parte de esta Ordenanza y podrán emplazarse exclusivamente en los predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 10 metros.

3.11. Producción artesanal y manufactura de bienes compatible con la vivienda. Talleres artesanales y manufacturas en locales -áreas cubiertas y descubiertas- que ocupen superficies de construcción no mayores a 300 metros cuadrados y ubicados en las plantas bajas de las edificaciones:

3.11.1. Zapaterías.

3.11.2. Sastrerías y talleres de costura, bordado y tejido.

3.11.3. Sombrererías.

3.11.4. Talabarterías.

3.11.5. Carpinterías y ebanisterías.

3.11.6. Joyerías.

3.11.7. Hojalaterías.

3.11.8. Cerrajerías.

3.11.9. Talleres y agencias de publicidad.

3.11.10. Talleres de cerámica.

3.11.11. Talleres de producción de artículos de paja, soga y similares.

3.11.12. Tapicerías.

3.11.13. Talleres de encuadernación y similares.

3.11.14. Talleres de producción y montaje de cuadros.

3.11.15. Imprentas y offsets.

3.11.16. Talleres de producción de imágenes y estatuas.

3.11.17. Talleres de producción de botones.

3.11.18. Talleres de fotograbado, cincograbado, estereotipia, electrotipia, grabado en cobre, bronce, madera y similares.

3.11.19. Fabricación de ropa confeccionada. Con excepción de la actividad de prelavado. El funcionamiento de estos establecimientos deberá adicionalmente someterse a las siguientes determinaciones:

- Sobre contaminación: No producir humos, gases ni olores, no manejar materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos y no generar en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente, mayor a 50 dB.

- Cumplir todos los requisitos que la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur establezca en relación a las instalaciones y equipos para la provisión del servicio de energía eléctrica, a fin de no perjudicar el consumo del sector en el cual se emplace el establecimiento y/o de los sectores adyacentes.

3.11.20. Taller de torno, excepto suelda

Artículo 47.- Uso de suelo al polígono de intervención territorial espacial para suelos de protección (arqueológicos, riesgos y franjas de protección de ríos, quebradas y demás cursos de agua),

1. **Suelos Arqueológicos:** En la ciudad de Chordeleg existen dos polígonos de intervención catalogados como zonas de protección arqueológica, una ubicada en la Loma de Llaver y otra la Loma de Chaurinzhín. La determinación de uso y ocupación del suelo de estos espacios estará dada por el análisis específico de las mismas a través de estudios arqueológicos.

   Para el caso de Llaver, en el que ya fueron realizados los estudios pertinentes se otorgarán los parámetros expuestos en la "Ordenanza para el control y gestión del sitio arqueológico Llaver" para los PIA-LL-A, PIA-LL-B.

   Para el caso de Chaurinzhín hasta que se elaboren los estudios arqueológicos por los propietarios de los predios, se destinará como uso residencial de baja densidad y de respeto según la delimitación que se presenta en el PIT PIA-CH-A y PIA-CH-B.

   Para la zona de respeto (**Alta Sensibilidad Arqueológica)** se establecen los siguientes usos:

   Tabla 6. Determinaciones de uso de suelos arqueológicos

USOS DE SUELO	DESCRIPCIÓN
i) Usos principales	-Conservación estricta -Restauración de espacios de interés
ii) Usos complementarios	-Preservación estricta -Restauración -Reforestación -Actividades científico Culturales
iii) Usos restringidos	-Conservación activa -Excursionismo y contemplación -Turismo comunitario restringido

En este subpolígono de intervención se aplicarán los criterios de gestión y protección establecidos por la Ley de Patrimonio Cultural, las normativas y disposiciones que se emitan para su salvaguarda, recuperación y puesta en valor.

2. **Suelos en Riesgo:** Son áreas que, por su naturaleza y específicas condiciones, o por la incidencia de determinadas intervenciones humanas, son proclives a riesgos de diversa índole y por tanto no pueden dar cabida a usos o actividades de ningún tipo, salvo las necesidades para su mantenimiento. Se incluyen las áreas de laderas de pendientes pronunciadas, áreas geológicamente inestables, zonas inundables, deslizamientos, derrumbes. Incluye las áreas de amenaza alta (por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales) y las áreas de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo de amenaza de detalle que definan su mitigabilidad o no. Dichos estudios, determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección.

i) Usos principales	-Preservación estricta -Conservación estricta
ii) Usos complementarios	-Mejora ambiental -Conservación de espacios de interés -Actividades científico culturales -Pesca deportiva /recreativa
iii) Usos restringidos	-Conservación activa -Excursionismo y contemplación -Camping -Turismo comunitario restringido -Rafting o Kayak -Pesca deportiva

3. **Franja de protección de ríos, quebradas y demás cursos de agua:** conformado por elementos naturales, cauces de ríos, quebradas y sus márgenes de protección, elementos artificiales o construidos para su aprovechamiento y uso, reservorios, represas, embalses, canales de riego, en los mismos se permitirán los siguientes usos:

Tabla 7A. Determinaciones de usos de suelos de protección

USOS DE SUELO	DESCRIPCIÓN

De identificarse una afectación en los cursos de agua o márgenes de protección será la dirección SAAPYR del GAD Municipal la encargada de emitir el informe técnico correspondiente que será remitido a la entidad de control competente a nivel provincial y/o zonal ante la ausencia de normativa local.

Tabla 7B. Márgenes de protección para cursos de agua

Cursos de agua	**Margen de protección**
Río Santa Bárbara	75 m a 100 m (Conforme a lo que establece el plan de riberas de ríos y curso de agua dentro de su área de aplicación y lanificación vigente)
Río Zhío y Burraplaya	30 a 50 metros, que podrá reducirse de acuerdo a la condición topográfica del sector. En ningùn caso deberá ser menor a 30 metros (P=< 30%)
Ríos Guaymincay, San Francisco, Gulag, Ishpingo, Osococha, Tasqui, Celel y Tres Lagunas	30 metros.
Pungohuayco	20 a 30 metros, que podrá reducirse de acuerdo a la condición topográfica del sector. En ningùn caso deberá ser menor a 20 metros. (P=< 30%)
Quebradas en general	15 metros
Canales de Riego o coronación de Agua	5 metros
Río Culebrillas y Lagunas	100 metros

Parágrafo No. 1: CONDICIONES GENERALES

Artículo 48.-Las edificaciones para usos de intercambio y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes;
2. Los comercios y servicios conocidos como centros comerciales mayoristas los mismos son agrupados en general mayores a 5000 m^2 de área útil central de abastos, que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con los retiros mayores a los previstos en el polígono de intervención y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso.
3. La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de intercambio y servicios, cumplirán la legislación Ambiental nacional y local vigente y las disposiciones de la Unidad de gestión Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley;
4. Los establecimientos de intercambio y de servicio que requieran almacenar para consumo o negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetaran al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura, a la legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Planificación y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
5. La vigencia y/o renovación de los permisos de Uso de Suelo, se condicionan al cumplimiento de los planes de manejo (información de la autoridad competente cuando se emiten para su aprobación)

Artículo 49.- Las edificaciones para uso industrial, cumplirán con lo definido en la SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA y las siguientes condiciones:

1. Todas las industrias contaran con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y las normas vigentes sobre la materia.

   En las industrias calificadas de alto impacto y alto riesgo que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en el polígono de intervención respectivos, los mismos serán

definidos por la Dirección de Planificación, previo informe de la Unidad encargada del control ambiental.

2. La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la Unidad de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
3. La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la Unidad Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
4. La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura, así como las disposiciones de la Unidad de Ambiente y demás organismos competentes en la materia conforme a la ley las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
5. Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura, así como las disposiciones de la Unidad de Ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.
6. Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustible, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Norma de Arquitectura, a la legislación ambiental local vigente y a las disposiciones de la Unidad de ambiente y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Parágrafo No. 2: CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Artículo 50.- Las edificaciones para uso de intercambio y servicio, deberán seguir las siguientes condiciones específicas:

1. Los centros de diversión que corresponden a Centros de diversión como son, billares con venta de licor, cantinas, video bar, karaoke, pool-bar, discotecas, peñas, sala de proyección para adultos, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de la ciudad.

2. No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en la Unidad Sancionatoria o quien haga sus veces en el GAD municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
3. Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la dirección de Planificación.
4. Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación, y se sujetarán a los requerimientos de la ordenanza y leyes vigentes de control del ambiente de ser necesario, previamente a la autorización por parte del I. Concejo Cantonal.
5. Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m2 de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 metros de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.
6. Para la aprobación de los planos de centro comerciales se deberá incluir las plazas de estacionamiento en concordancia a lo indicado en el Art. 193.
7. **Las gasolineras y estaciones de servicio** cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, y conforme la SECCIÓN DÉCIMO SEXTA: EDIFICACIÓN PARA GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES, considerando los casos siguientes:

   - Una distancia mínima de 200 metros entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
   - En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta Los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
   - A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;

- A 1000 metros del lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;
- Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 12 metros y en áreas donde se exploten aguas subterráneas.
- Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GPL), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Planificación y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Artículo 51.- Las edificaciones para uso industrial, según la categorización establecida por la autoridad ambiental, deberán seguir las condiciones específicas para cada tipo de uso, observando la legislación ambiental vigente.

Parágrafo No. 3: ACLARACIONES

Artículo 52.- Con excepción del Centro de la ciudad, para los demás Polígonos de Intervención Territorial calificados como especiales en esta Ordenanza por su valor patrimonial y paisajístico, se ratifican los usos principales que ya soportan. No obstante y a fin de garantizar, por un lado, adecuadas condiciones de habitabilidad y seguridad de estos predios, de los territorios contiguos y de la Ciudad en su conjunto y por otro, la protección y conservación del medio físico natural y del paisaje, estos Polígonos de Intervención Territorial deberán ser motivo de una planificación urbanística detallada, a través de la formulación de Planes Especiales de Urbanismo que, entre otras determinaciones, detallen los usos de suelo específicos a permitirse en tales polígonos.

Dichos Planes Especiales de Urbanismo serán elaborados por las entidades responsables del funcionamiento de las instalaciones existentes en los Polígonos de Intervención territorial calificados como especiales y sometidos a conocimiento del GAD Municipal para su aprobación. En forma previa la Municipalidad emitirá las determinaciones que sean del caso para la formulación del respectivo Plan Especial.

Artículo 53.- Todos los usos no expresamente permitidos en cada uno de los Polígonos de Intervención, Ejes Urbanos se entenderá que están prohibidos. En el caso de usos de suelo no previstos en la presente Ordenanza y que exista interés por emplazarlos en uno o varios de los diferentes Polígonos de Intervención Territorial o Ejes Urbanos de la Ciudad, su aceptación queda condicionada a que cada uso de suelo cumpla simultáneamente las siguientes cinco condiciones relativas a su naturaleza:

a. Susceptible de asimilarse a uno de los grupos de usos principales, complementarios o compatibles, previstos para el Polígono de Intervención Territorial o Eje Urbano en el cual existe interés por emplazarlo.
b. Demandar para su emplazamiento en dicho Polígono de Intervención Territorial o Eje Urbano, espacios construidos -cubiertos y descubiertos- y consumo de servicios básicos, similares a los demandados por los usos asignados.
c. Tener un horario de funcionamiento similar al de los establecimientos correspondientes a los usos previstos.
d. No generar impactos ambientales que molesten o interfieran con las actividades de los usos asignados; y,

e. Que su funcionamiento no genere en el Polígono de Intervención Territorial o Eje Urbano, riesgos mayores a los que generan por su naturaleza los usos previstos.

Artículo 54.- Todos los usos que no han sido expresamente asignados a cada Polígono de Intervención Territorial o Eje Urbano deberán relocalizarse hacia los polígonos en los que se permite su emplazamiento. De esta situación notificará la Dirección de Planificación a los propietarios de los establecimientos y a la Unidad de Manejo Ambiental. Corresponderá a la Dirección de Planificación establecer en cada caso el plazo en el cual deberá efectuarse la relocalización del establecimiento, sin perjuicio de aplicar igualmente y cuando proceda: incentivos, sanciones e infracciones. Dicho plazo no será susceptible de prórroga.

Artículo 55.- No obstante, de lo señalado en el artículo anterior, los propietarios de los establecimientos considerados como usos de suelo compatibles e incompatibles, podrán, luego de la notificación, acogerse voluntariamente al Proceso de Regularización Ambiental, el cual tendrá como objetivo:

- Como parte sustancial del Proceso de Regularización Ambiental, se implementará una Guía de Buenas Practicas Ambientales, Plan de Manejo Ambiental según corresponda. De la ejecución y/o implementación de los permisos ambientales serán supervisado por la Unidad de Manejo Ambiental del GAD Municipal, en forma coordinada con las direcciones de Saneamiento Ambiental, Agua Potable y Alcantarillado y Riesgos (DSAAPAYR) y Planificación (DP), conforme a los plazos establecidos en las resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente.[10]

Artículo 56.-Los propietarios en cuyos establecimientos se hayan realizado los Procesos de Regularización Ambiental, darán cumplimiento a la periodicidad considerada en estos estudios conforme a la legislación Ambiental, para someterse a los Mecanismos de Control y Seguimiento Ambiental, la cual tiene como objetivos fundamentales:

a. Determinar y verificar el grado de cumplimiento de la legislación Ambiental, Guía de Buenas Practicas Ambientales, Plan de Manejo Ambiental, según corresponda.

b. Revisión de la resolución aprobada emitida por la Autoridad Ambiental competente acerca del cumplimiento de los Mecanismos de Control y Seguimiento Ambiental empleados;

En consecuencia, la Municipalidad a través de la Dirección de Planificación ratificará la permanencia de los usos de suelo que luego de la implementación y/o ejecución del respectivo Proceso de Regularización ambiental, hayan logrado integrarse ambientalmente cumpliendo la normativa vigente.

No podrán acogerse a Procesos de Regularización Ambiental los establecimientos que de conformidad con el **Artículo 58** de la presente Ordenanza, obligatoriamente deben emplazarse fuera de la Ciudad.

Los Procesos de Regularización Ambiental, su ejecución y/o implementación será de responsabilidad técnica y económica de los interesados, así como de los informes ambientales de cumplimiento, auditorias ambientales y otros que establezca la autoridad ambiental competente, sin perjuicio de que los interesados puedan contratar los servicios de firmas consultoras ambientales debidamente calificadas conforme lo determina la legislación ambiental.

Los costos de reparación de los daños ambientales correrán a cargo del causante de los mismos.

Artículo 57.- Todos los usos de suelo, independientemente de su localización en el territorio cantonal, podrán ser motivo y en cualquier tiempo, de someterse al proceso de Regularización Ambiental, su ejecución e implementación conforme lo establezca la normativa legal vigente. El incumplimiento en la ejecución y/o implementación de los Procesos de Regularización Ambiental y sus Mecanismos de Control, será motivo para que se proceda a la clausura del establecimiento por parte de las entidades competentes del GAD Municipal.

Artículo 58.- Obligatoriamente se ubicarán fuera del límite del área urbana los siguientes usos. Además, el emplazamiento será determinado por análisis del Analista Gestión del Territorio y del Patrimonio o quien haga sus veces según lo especificado en el Art 91 literal f);

a. Todo tipo de criaderos.

b. Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo con una capacidad de almacenamiento superior a mil cilindros. Los locales en los cuales funcionen los depósitos de distribución antes indicados no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite del área urbana, de los núcleos urbano parroquiales y centros poblados

[10] Ministerio del Ambiente, Agua y Transición Ecológica, Código Orgánico del Ambiente y su Reglamento.

menores del Cantón y adicionalmente deberán cumplir los requisitos de construcción y seguridad establecidos en el Reglamento Técnico para la Comercialización del Gas Licuado de Petróleo, expedido por Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero y publicado en el Registro Oficial Suplemento 621 de 05 de noviembre de 2015 (modificado en noviembre de 2016) y en los que en el futuro se expidieren.

c. Bodegas o depósitos de materiales tóxicos, altamente inflamables o radioactivos, que no deberán emplazarse a distancias menores a dos mil metros del límite urbano de la Ciudad, de los núcleos urbano parroquiales y centros poblados menores del Cantón (Zhio, Zhondeleg y Soransol). Están dentro de este grupo los locales destinados a: Almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo, con excepción de los depósitos de gas licuado de petróleo que cumplan con los requisitos de la Agencia de Regulación y Control Hidrocarburífero para implementarse al interior de la Ciudad) y las productoras, envasadoras o almacenadoras de gases industriales: oxígeno, acetileno, hidrógeno, etc.

d. Industrias catalogadas como peligrosas, tales como: Las que producen, almacenan o utilizan explosivos, las fábricas de compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico) y las fábricas, establecimientos de investigación, unidades militares, etc., que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas.

e. Fábricas de envasado de oxígeno y gas licuado de petróleo.

f. Depósitos y preparación de abono orgánico, en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 300 m^2.

g. Fundidoras, excepto las de tipo artesanal, en instalaciones que ocupen una superficie de terreno mayor a 20 m^2.

CAPITULO III: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Artículo 59.- Ocupación del Suelo. La ocupación del suelo es la distribución del volumen edificable en un terreno en consideración de criterios como altura, dimensionamiento y localización de volúmenes, forma de edificación, retiros y otras determinaciones de tipo morfológico. La ocupación de suelo está determinada mediante la respectiva normativa urbanística que comprende el lote mínimo, los coeficientes de ocupación, aislamientos, volumetrías y alturas, conforme lo establecido en esta ordenanza, la LOOTUGS y su Reglamento.

Artículo 60.- Edificabilidad. La edificabilidad es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal. La capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo será regulada mediante la asignación de:

1. **La edificabilidad general máxima.** Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el PUGS.
2. **La edificabilidad específica máxima.** Es la edificabilidad total asignada a un determinado predio de forma detallada. La edificabilidad específica que no haya sido definida en el PUGS será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Artículo 61.- Edificabilidad básica. La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo.

El GAD Municipal determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera Onerosa[11] el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en la LOOTUGS, su Reglamento y en esta ordenanza.

Artículo 62.- Determinaciones para Edificación y Fraccionamiento del Suelo. Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

1. **Para edificación.** Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS) (%); el coeficiente de uso del suelo (CUS) (%), expresados en porcentaje (%); y, la altura de la edificación expresado en número de pisos y metros lineales (m); y,
2. **Para fraccionamiento del suelo.** El tamaño mínimo del lote, expresado en metros cuadrados (m^2); y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales (m).

11 LOOTUGS Art. 72 y Art. 43 Reglamento

Artículo 63.- Tipologías para Edificación. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

- Aislada: Mantendrá retiros a todas las colindancias; frontal, dos laterales y posterior;
- Pareada: Mantendrá retiros a tres colindancias; retiro frontal, un lateral y posterior; se permite la construcción adosada a una de las colindancias laterales;
- Continua: Mantendrá retiros a dos colindancias; retiro frontal y posterior, y se permite el adosamiento a las dos colindancias laterales;
- Continua sobre línea de fábrica: Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento a las colindancias frontal y laterales.

Artículo 64.- De las Formas de ocupación. La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por polígonos de intervención y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

1. En polígonos de intervención, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
2. En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura Vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo del polígono de intervención asignado.
3. Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
4. En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con polígonos de intervención de uso de protección en las cuales se aplicará en las áreas proporcionales a la tipología de cada lote; y,

En tipología pareada para fraccionamiento, cuando un predio propuesto tenga un frente igual o mayor a dos veces al frente mínimo de la tipología, se le asignará tipología aislada, manteniendo la altura de edificación de la tipología pareada asignada al polígono de intervención.

SECCIÓN SEGUNDA: ASIGNACIÓN DE DETERMINACIONES DE OCUPACIÓN DEL SUELO A LOS POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN Y EJES URBANOS.

MAPA 06, 09, 10, 14, 22, 30, 36 Y 56

Parágrafo No. 1: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANO CONSOLIDADO. (CH-01, NE-01 y S-01)

Los Polígonos a ser citados estarán sujetos a lo establecido en el Artículo 92 de la presente ordenanza.

Para todos los polígonos de Intervención Territorial que son susceptibles de planificar se emitirán las siguientes determinantes especiales:

- Bajo ningún motivo se podrá edificar en suelo no urbanizable MAPA 07; esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y protección natural, zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa y a inundaciones.
- La altura máxima se calculará multiplicando el número de pisos permitidos por 3 metros. Ningún elemento de la edificación puede superar esa altura.
- Para elementos externos que sobresalgan por encima de las edificaciones como cuartos de máquina de ascensores, antenas, tanques de reserva, y demás) la altura máxima permitirá corresponderá a 3 metros.
- Para el cálculo de la altura máxima permitida, la construcción de una buhardilla contará como un piso más.
- Se permitirá edificación en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice el levantamiento topográfico a detalle, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural.
- El número de máximo de pisos para las construcciones colindantes a edificaciones catalogadas como patrimoniales, no podrá superar a estas últimas en más de un piso

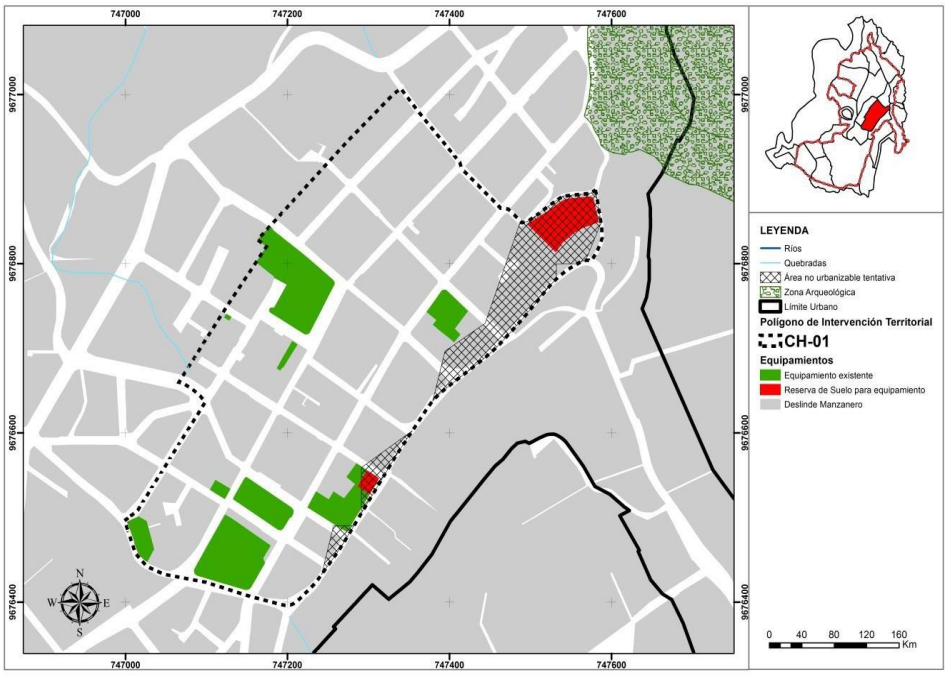
Las áreas no urbanizables que se muestran en el mapa son tentativas, las cuales corresponden a zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa, inundaciones y con pendientes mayores al 30%, no obstante, la determinación de las mismas y por consiguiente su factibilidad de edificatoria, dependerá del levantamiento de menor escala existente, previo informe favorable de la dirección de Planificación o quien cumpla sus funciones.

Artículo 65.-Para Polígono de Intervención CH-01:

Tabla 7. Polígono de intervención CH-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano Consolidado
PIT CÓDIGO	CH-01
LOTE MÍNIMO (m2)	120,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00 / (4,00)* (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	7,00
COS MÁXIMO (%)	82
CUS MÁXIMO (%)	246 / (327)*
INDICE DE EDIFICABILIDAD	2,5 / (3,3)*
DENSIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua sin retiro frontal/ (Con retiro frontal o Con Portal)*
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	3,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00

- Los coeficientes de ocupación serán determinados según la tipologia de implantación



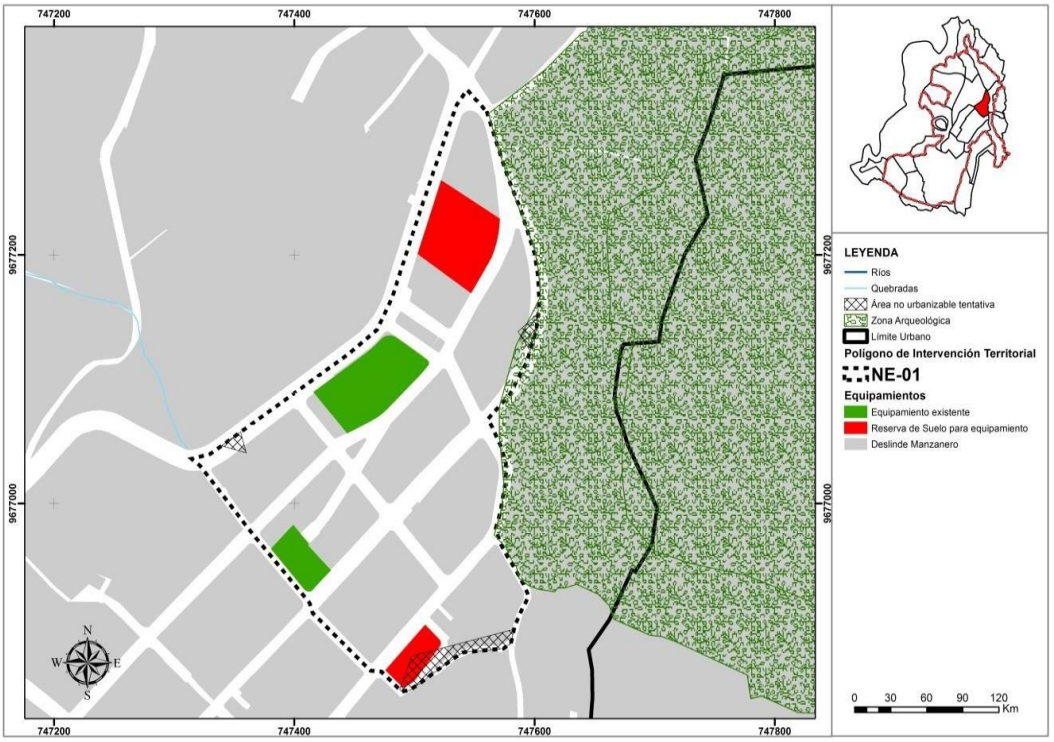
En el tramo de la calle 4 de octubre entre Juan Bautista Cobos y Guayaquil se permitirá la ocupación del Retiro Frontal únicamente en planta baja con el fin de realizar locales comerciales, esto en concordancia con el Art. 172. De la presente ordenanza y de acuerdo a los parámetros que se establecieron en el plan

parcial

Artículo 66.-Para Polígono de Intervención NE-01:

Tabla 8. Polígono de intervención NE-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano Consolidado
PIT CÓDIGO	NE-01
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 a 3,00 (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	126,00 a 189,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,9
DENSIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00



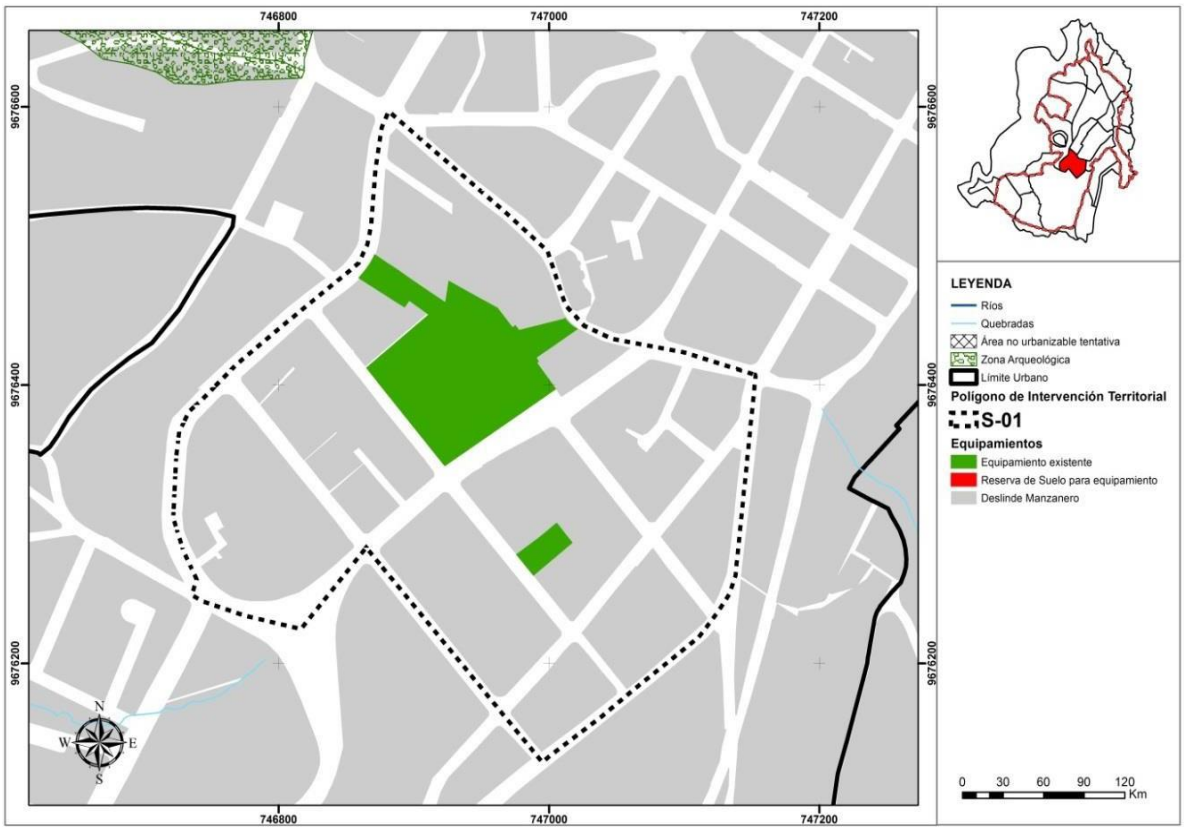
Nota: Hacia la vía estatal E594 (Av. 15 de abril), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

En el tramo de la calle Juan Bautista Cobos entre Guayaquil y Manuel Antonio Serrano se permitirá la ocupación del Retiro Frontal únicamente en planta baja con el fin de realizar locales comerciales, esto en concordancia con el Art. 172. De la presente ordenanza y de acuerdo a los parámetros que se establecieron en el plan parcial

Artículo 67.-Para Polígono de Intervención S-01:

Tabla 9. Polígono de intervención S-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano Consolidado
PIT CÓDIGO	S-01
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 a 3,00 (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	126,00 a 189,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1.3 a 1,9
DENSIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00



Nota: Hacia la vía estatal E594 (Av. 15 de abril), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

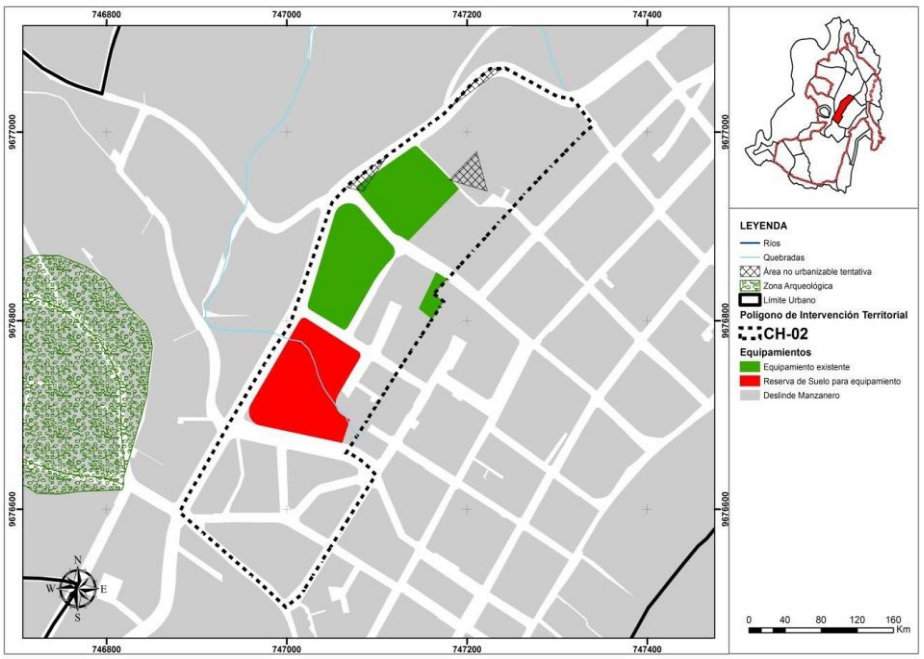
Parágrafo No. 2: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN URBANO NO CONSOLIDADO. (CH-02, CH-03, N-01, N-02, N-03, NO-01, NO-02, O-01, E-01, S-02, SO-01, SO-02 y SO-03)

Los Polígonos citados estarán sujetos a lo establecido en el Artículo 92 de la presente ordenanza.

Artículo 68.-Para Polígono de Intervención CH-02:

Tabla 10. Polígono de intervención CH-02

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	CH-02
LOTE MÍNIMO (m2)	120,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 a 3,00 (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	7,00
COS MÁXIMO (%)	82
CUS MÁXIMo (%)	164 a 246
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1.7 a 2,5
DENSIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua Con/Sin retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5.00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00

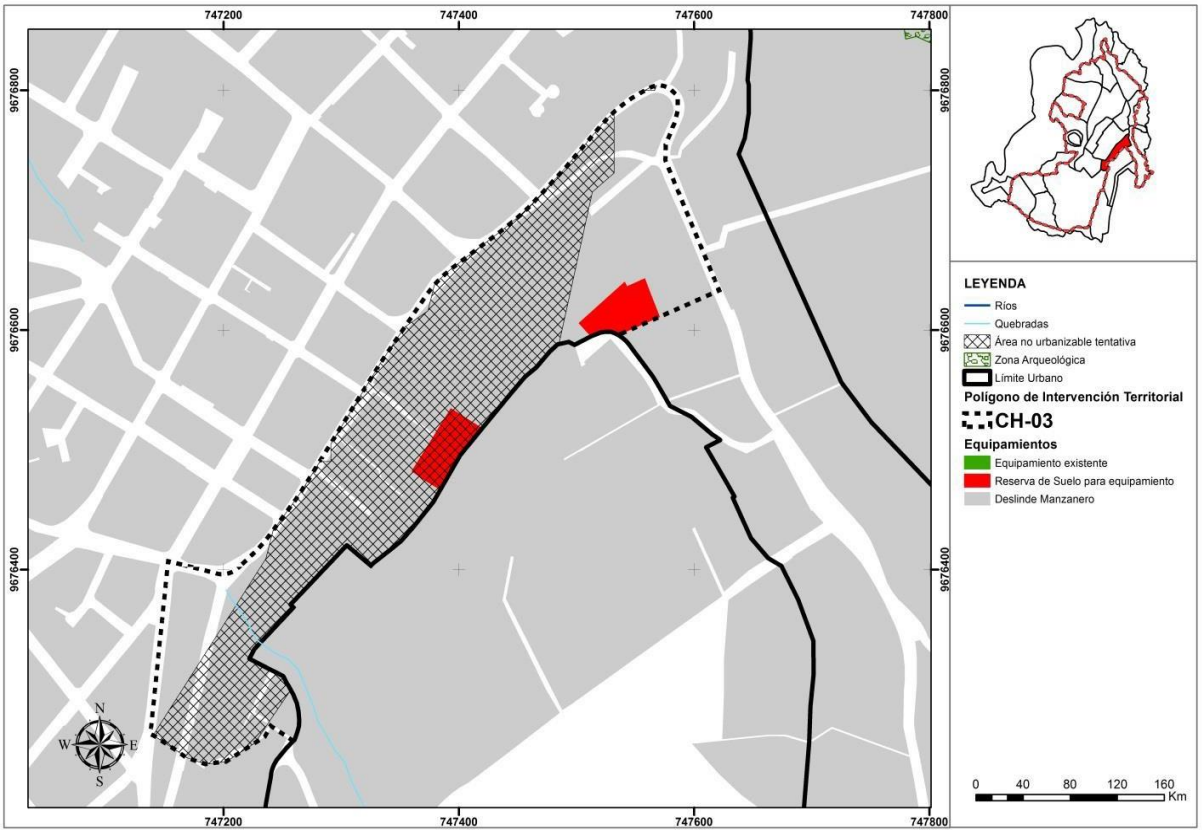


Nota: Hacia la vía estatal E594 (Av. 15 de abril), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

Artículo 69.-Para Polígono de Intervención CH-03:

Tabla 11. Polígono de intervención CH-03

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	CH-03
LOTE MÍNIMO (m2)	250.00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2
FRENTE MÍNIMO (m)	11.00
COS MÁXIMO (%)	66
CUS MÁXIMO (%)	99
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1
DENSIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

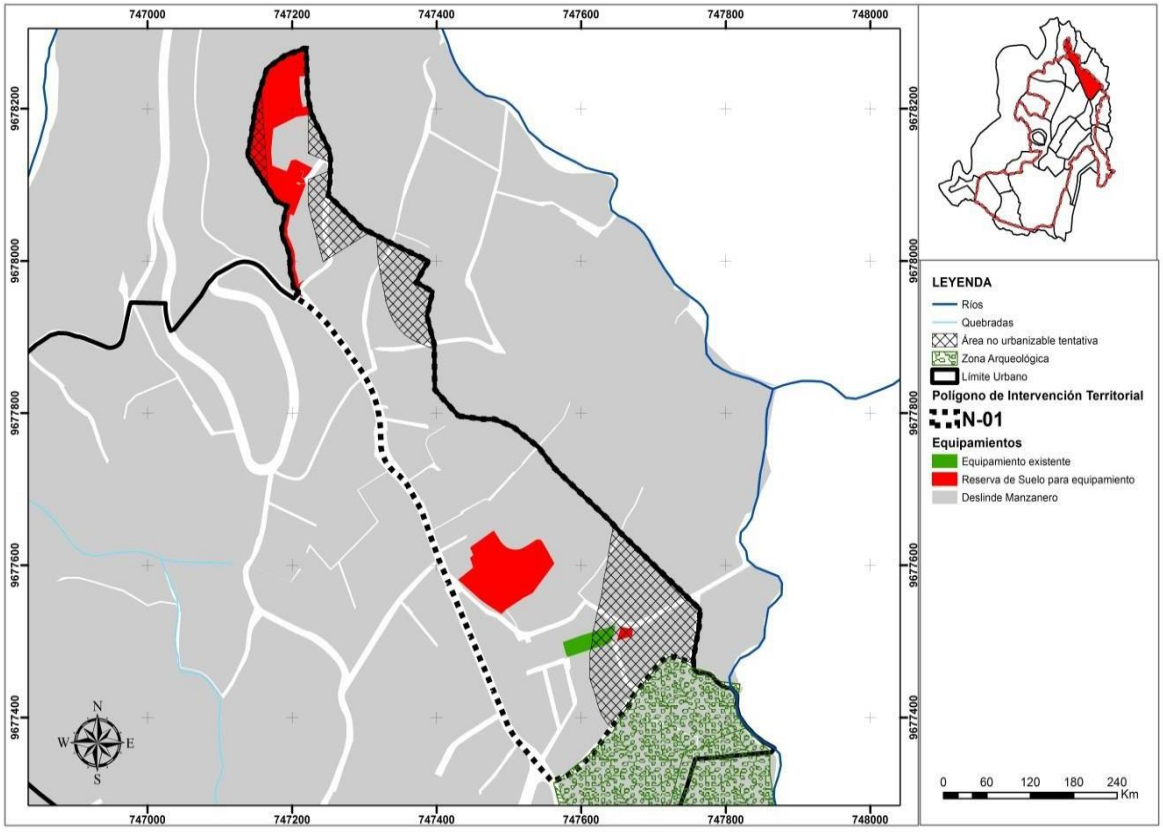


Nota: En este PIT, se emitirán determinantes de ocupación previo a la presentacion de estudio GeoTecnicos en las zonas demarcadas por pendientes >30%.
Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Artículo 70.-Para Polígono de Intervención N-01:

Tabla 12. Polígono de intervención N-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	N-01
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 / 3,00 (acorde al literal a del artículo 91)*
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	126,00/189,00*
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1.3 /1,9*
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00



Nota: En este PIT, se emitirán determinantes de ocupación previo a la presentacion de estudio GeoTecnicos en las zonas demarcadas por pendientes >30%.

*Hacia la vía estatal E594 (Calle Juan Octavio Jara), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

Artículo 71.-Para Polígono de Intervención N-02:

Tabla 13. Polígono de intervención N-02

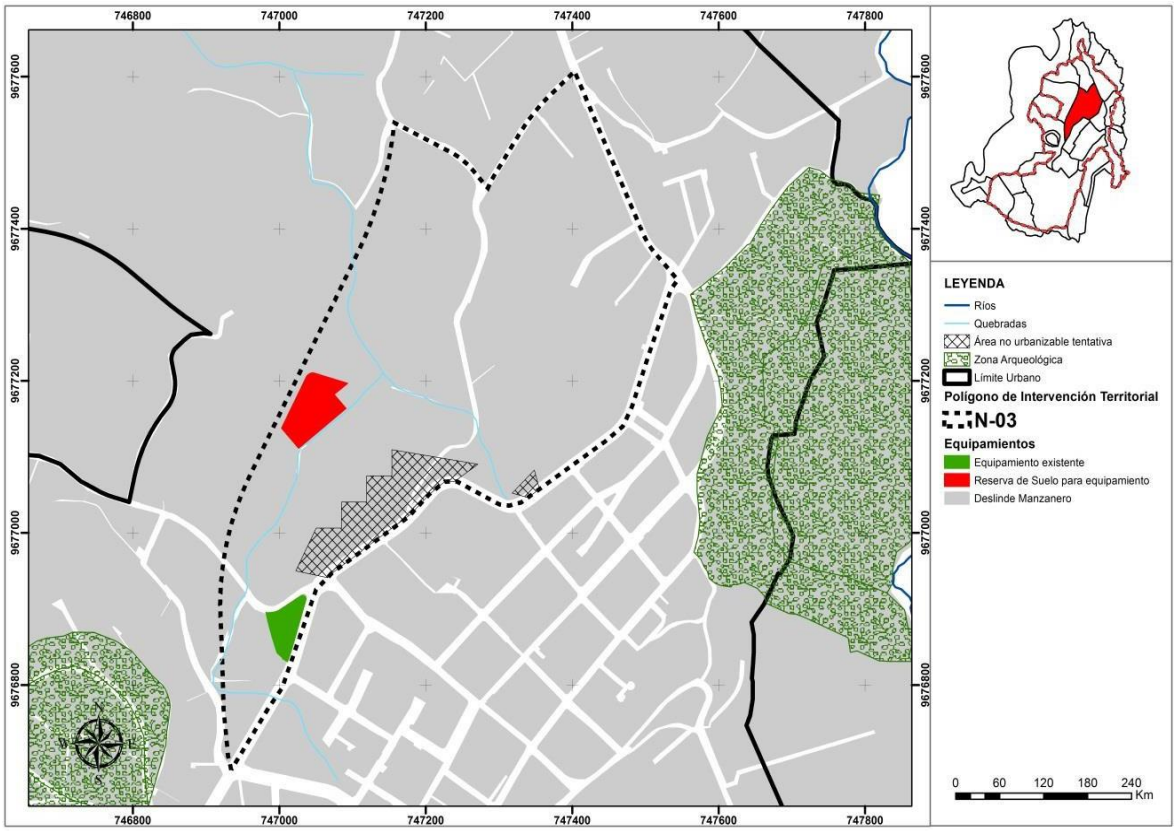
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	N-02
LOTE MÍNIMO (m2)	300
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	12
COS MÁXIMO (%)	51
CUS MÁXIMO (%)	102
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada con retiro frontal
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

Hacia la vía estatal E594, se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

Artículo 72.- Para Polígono de Intervención N-03: LICAN

Tabla 14. Polígono de intervención N-03

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	N-03
LOTE MÍNIMO (m2)	200
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9
COS MÁXIMO (%)	63
CUS MÁXIMO (%)	126
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,3
DENSIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00

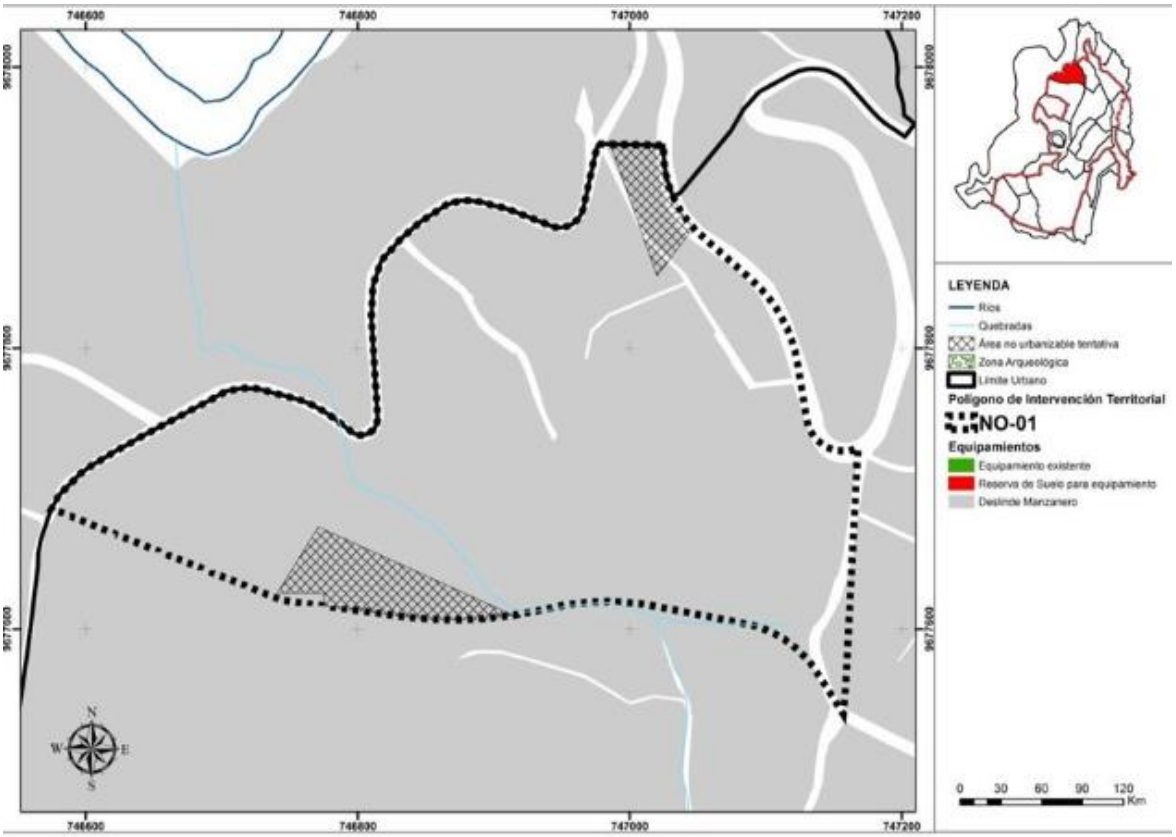


Nota: Hacia la vía estatal E594 (Calle Juan Octavio Jara, Av. 15 de abril), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.
Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua
Se sujetará a estudios complementarios/específicos

Artículo 73.- Para Polígono de Intervención NO-01: CURPAN LAS CUADRAS

Tabla 15. Polígono de intervención NO-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	NO-01
LOTE MÍNIMO (m2)	300
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	12
COS MÁXIMO (%)	51
CUS MÁXIMO (%)	102
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada con retiro frontal
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

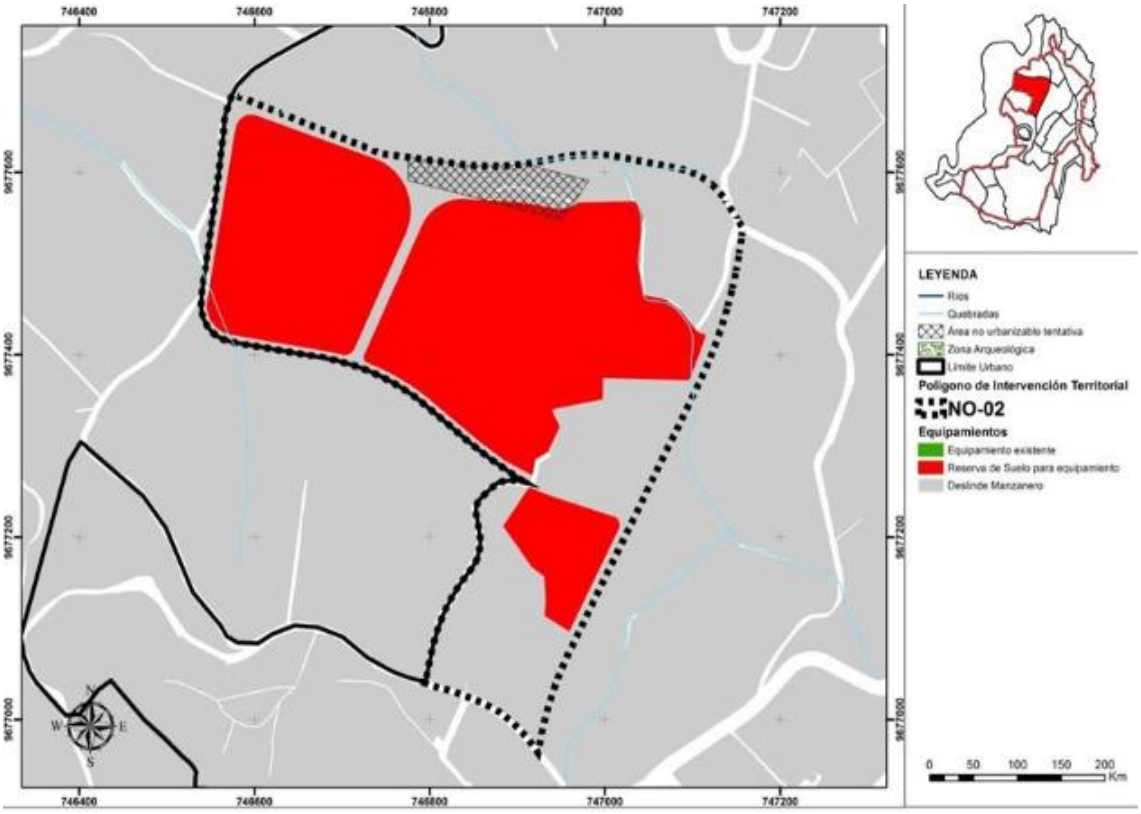


Nota: Hacia la vía estatal E594, se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.
Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Artículo 74.-Para Polígono de Intervención NO-02:

Tabla 16. Polígono de intervención NO-02

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	NO-02
LOTE MÍNIMO (m2)	500
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 a 3,00 (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	15
COS MÁXIMO (%)	41
CUS MÁXIMO (%)	82 a 123
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0.82 a 1,23
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
DENSIDAD	EDIFICACIONES EN ALTURA
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	5,00

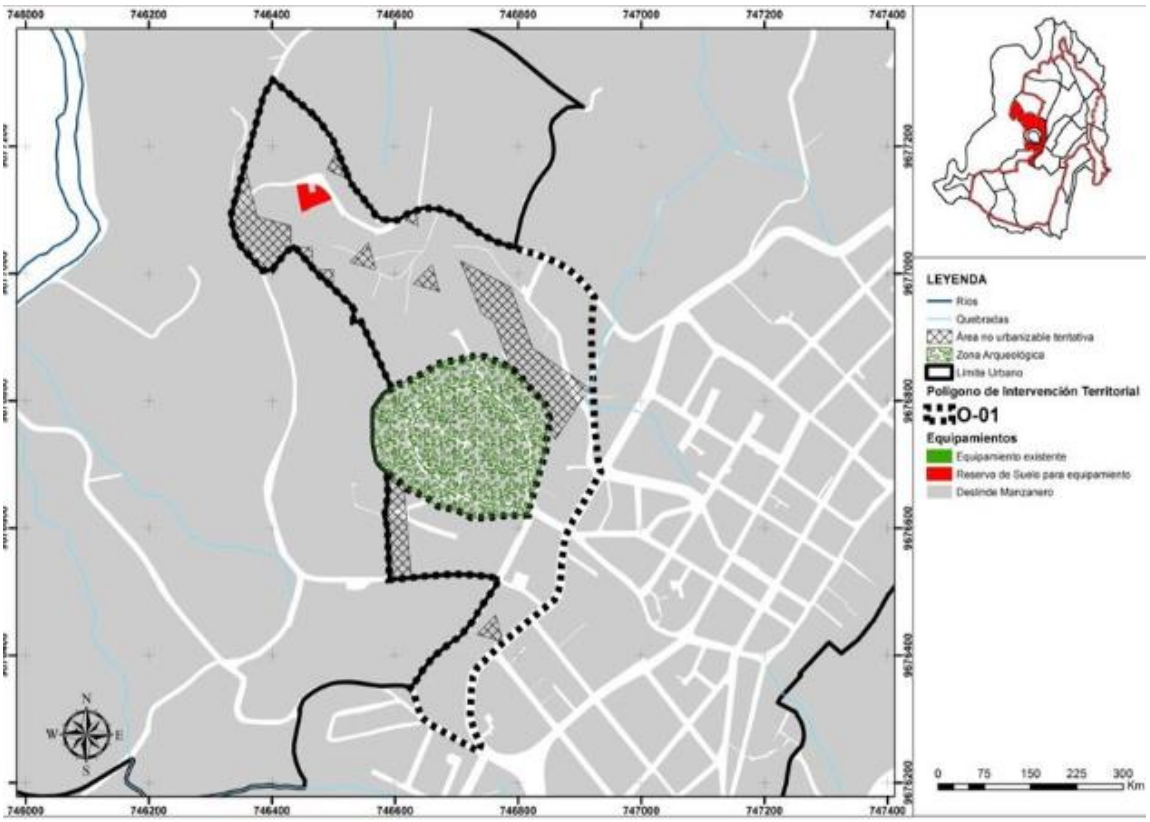


Nota: Las Edificaciones a emplazarse con frente al Paso Lateral podrán tener mayor altura para lo cual se deberán presentar estudios complementarios o establecer planes parciales.

Artículo 75.-Para Polígono de Intervención O-01:

Tabla 17. Polígono de intervención O-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT: CÓDIGO	O-01
LOTE MÍNIMO (m2)	200
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 / 3,00* (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	9
COS MÁXIMO (%)	63
CUS MÁXIMO (%)	126 / 189*
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1.3 / 1,9
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00



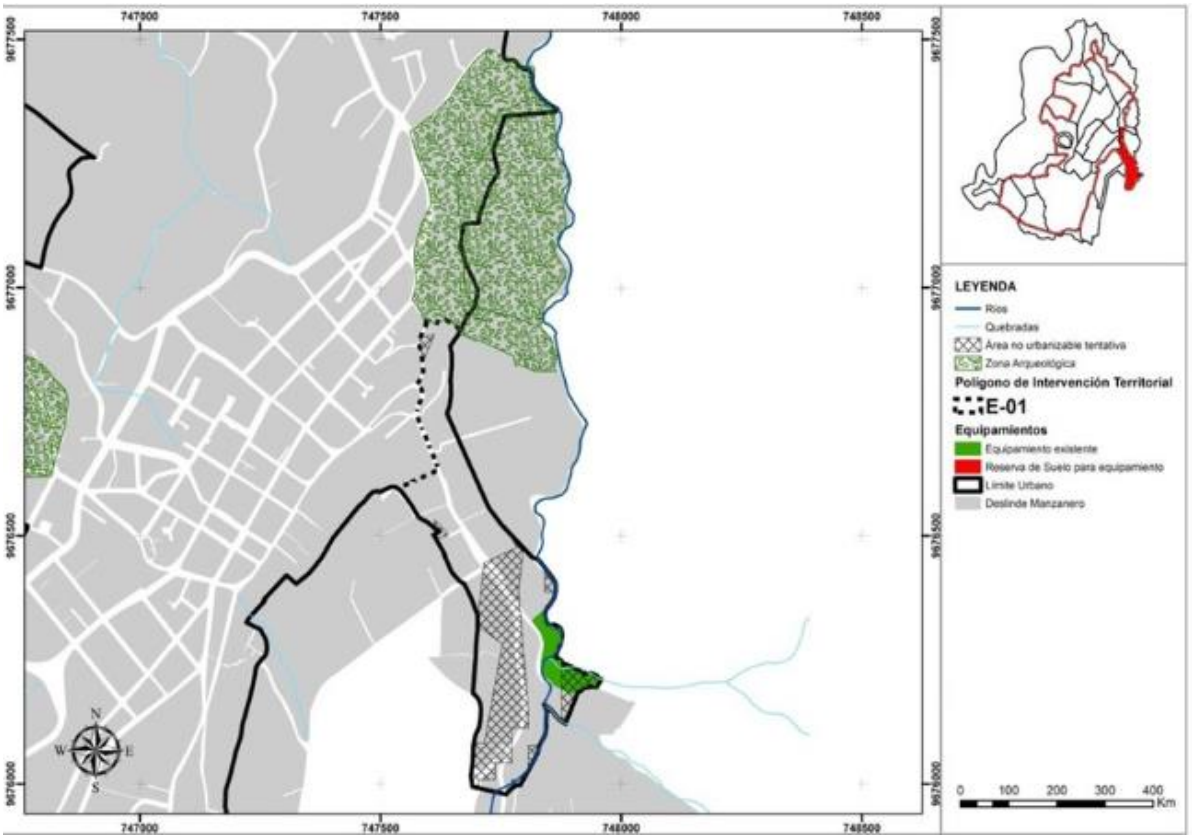
Nota: En este PIT, se emitirán determinantes de ocupación previo a la presentacion de estudio GeoTecnicos en las zonas demarcadas por pendientes >30%.

Hacia la vía estatal E594 (Av. 15 de abril), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional de Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

Artículo 76.-Para Polígono de Intervención E-01:

Tabla 18. Polígono de intervención E-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	E-01
LOTE MÍNIMO (m2)	300
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	12
COS MÁXIMO (%)	51
CUS MÁXIMO (%)	102
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada con retiro frontal
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

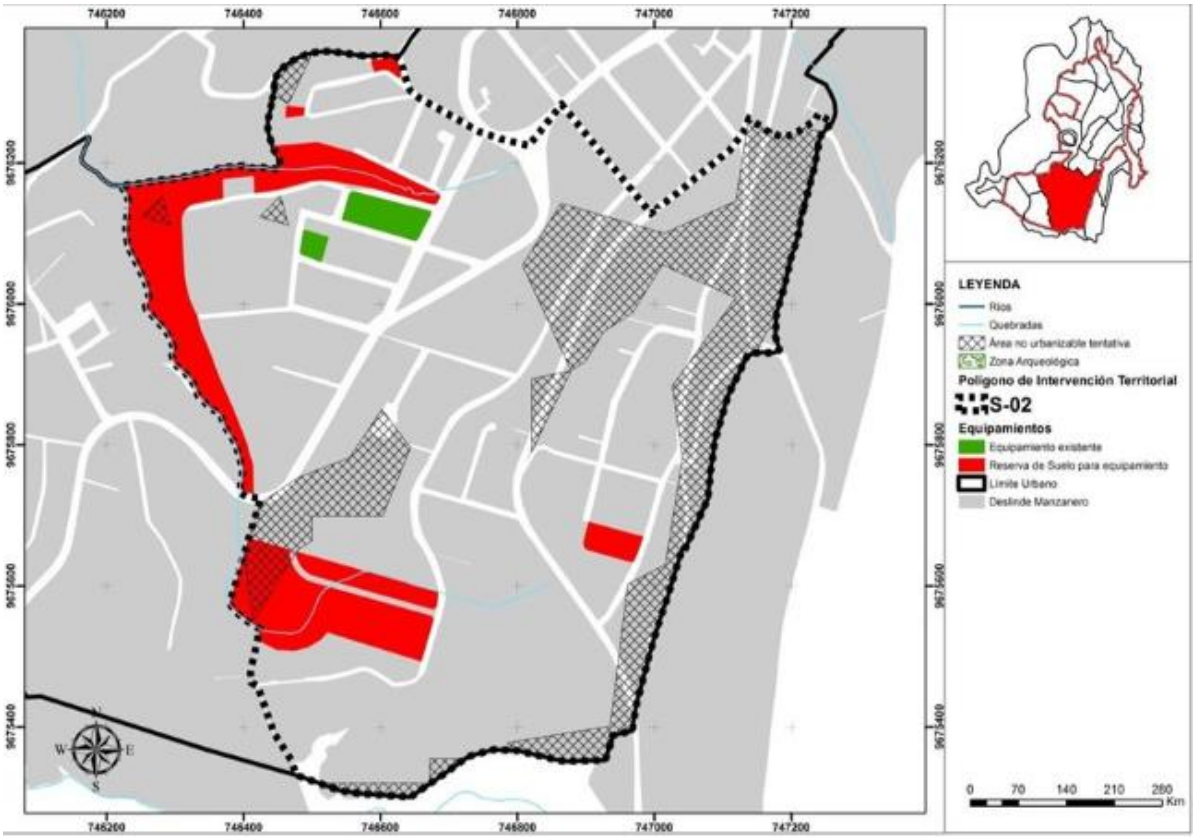


Nota: En este PIT, se emitirán determinantes de ocupación previo a la presentacion de estudio GeoTecnicos en las zonas demarcadas por pendientes >30%.
Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Artículo 77.- Para Polígono de Intervención S-02:

Tabla 19. Polígono de intervención S-02

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	S-02
LOTE MÍNIMO (m2)	250
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	11
COS MÁXIMO (%)	66
CUS MÁXIMO (%)	132
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,32
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua/Pareada con retiro frontal
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

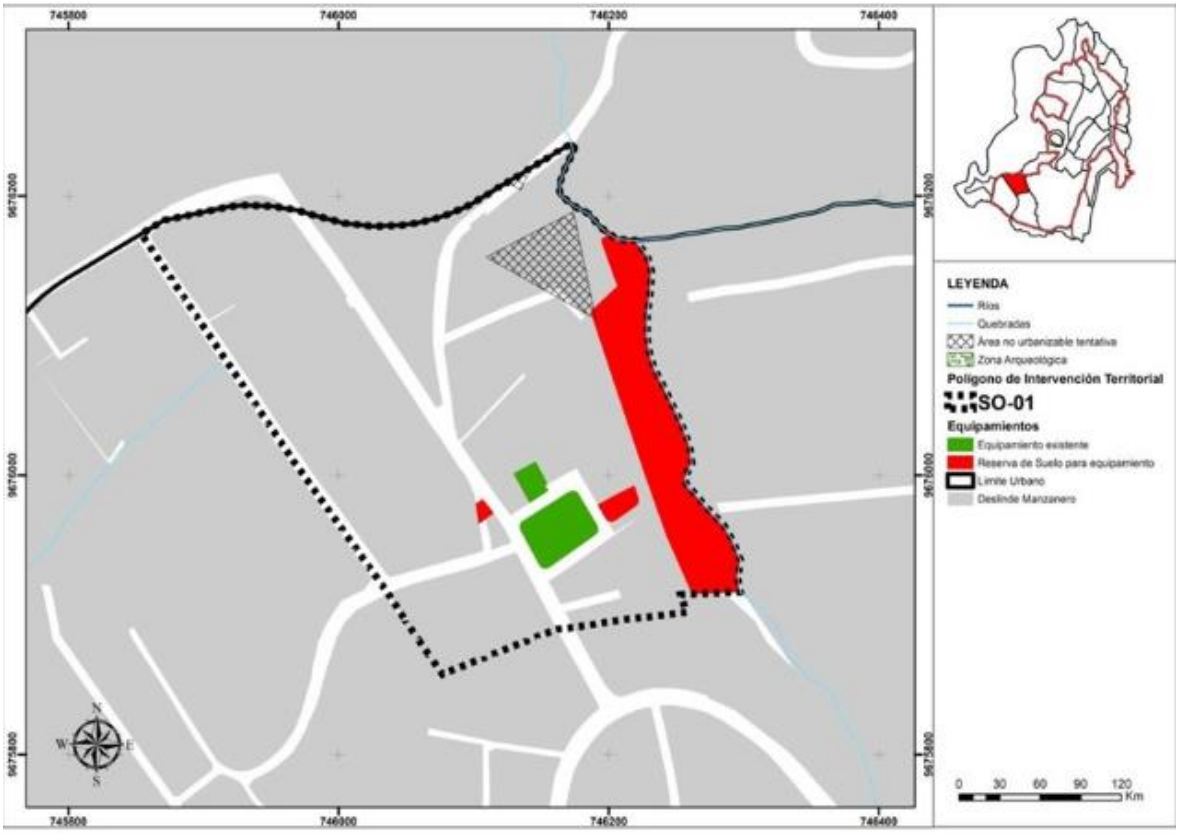


Nota: En este PIT, se emitirán determinantes de ocupación previo a la presentacion de estudio GeoTecnicos en las zonas demarcadas por pendientes >30%.
Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Hacia la vía estatal E594 (Vía al Sigsig), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

Artículo 78.-Para Polígono de Intervención SO-01:

Tabla 20. Polígono de intervención SO-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	SO-01
LOTE MÍNIMO (m2)	200
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 / 3,00* (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	9
COS MÁXIMO (%)	63
CUS MÁXIMO (%)	126 / 189*
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1.3 / 1,9*
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal / Con Portal*
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5
RETIROS L	-
RETIROS P	3

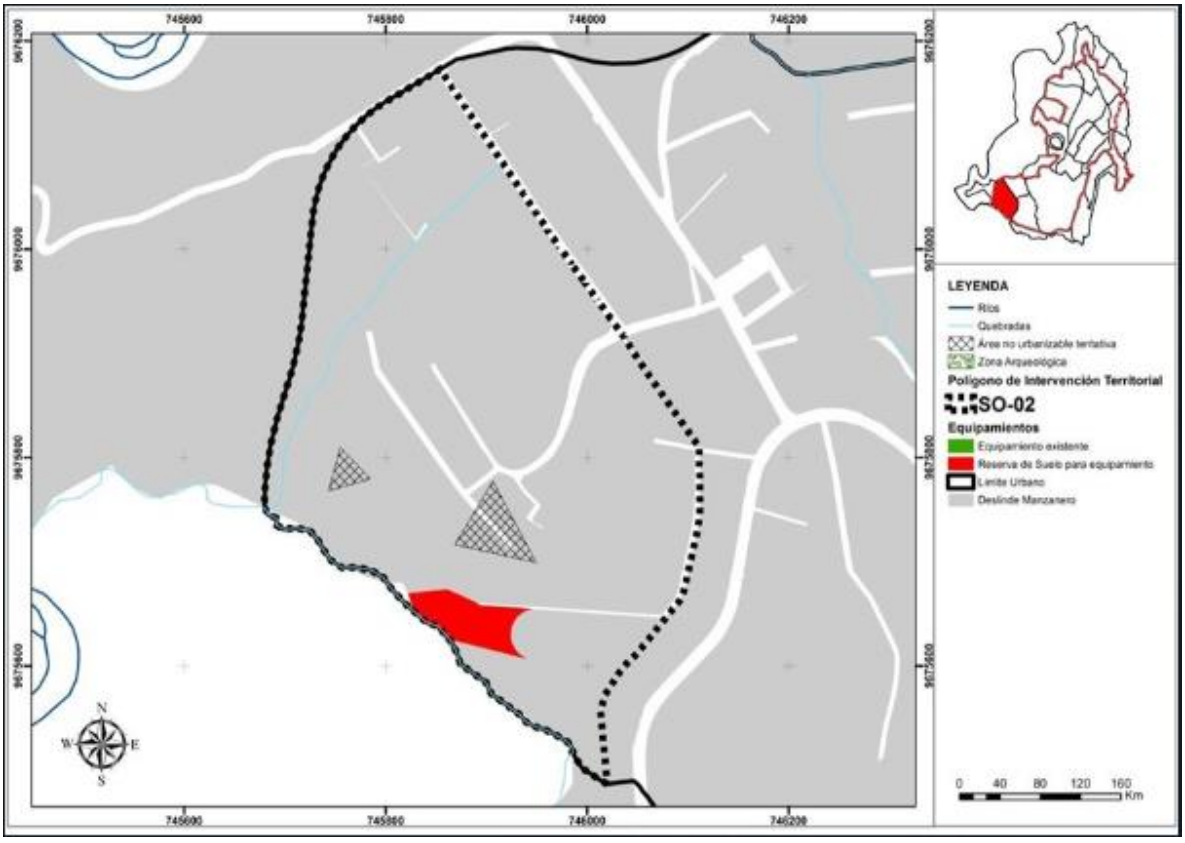


Nota: En este PIT, se emitirán determinantes de ocupación previo a la presentacion de estudio GeoTecnicos en las zonas demarcadas por pendientes >30%.
Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Los coeficientes de ocupación serán determinados según la tipologia de implantación.

Artículo 79.-Para Polígono de Intervención SO-02:

Tabla 21. Polígono de intervención SO-02

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	SO-02
LOTE MÍNIMO (m2)	450
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 / 3,00* (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	14
COS MÁXIMO (%)	59
CUS MÁXIMO (%)	118 / 177*
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1.2 / 1,8*
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5
RETIROS L	3
RETIROS P	3

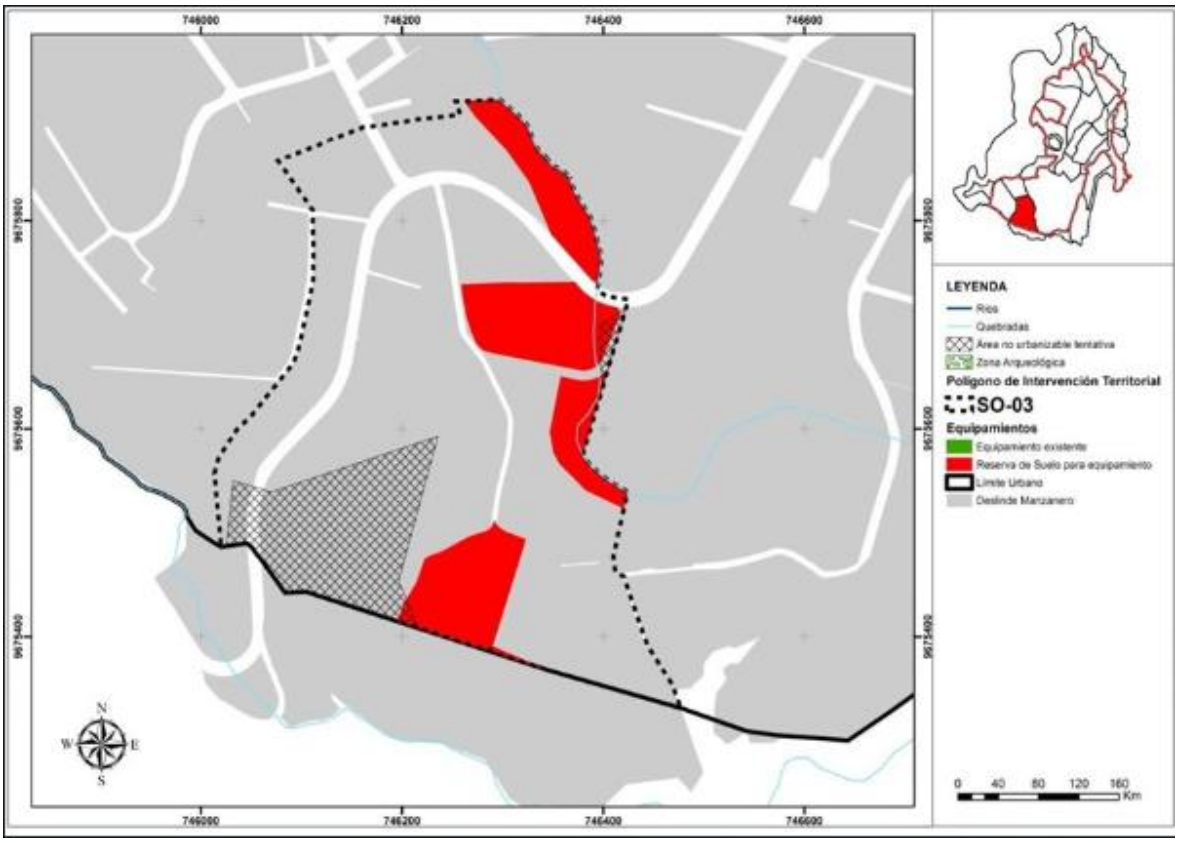


Los coeficientes de ocupación serán determinados según la tipologia de implantación
Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Artículo 80.-Para Polígono de Intervención SO-03:

Tabla 22. Polígono de intervención SO-03

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	SO-03
LOTE MÍNIMO (m2)	500
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00 / 3,00* (acorde al literal a del artículo 91)
FRENTE MÍNIMO (m)	15
COS MÁXIMO (%)	42
CUS MÁXIMO (%)	84 / 126*
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0.84 / 1,26*
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
DENSIDAD	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5
RETIROS L	3
RETIROS P	5



Nota: Hacia la vía estatal E594 (Vía al Sigsig), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.
Los coeficientes de ocupación serán determinados según la tipologia de implantación.

Parágrafo No. 3: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL, RURAL DE EXPANSIÓN URBANA. (EXP-N-01, EXP-N-02, EXP-E-01, EXP-E-02, EXP-O-01, EXP-O-02, EXP-O-03, EXP-O-04, EXP-S-01 y EXP-S-02)

Artículo 81.-Para Polígono de Intervención de expansión rural MAPA 08:

Tabla 23. Polígono de intervención de expansión rural

CLASIFICACIÓN DE RURAL EXPANSIÓN URBANA

PIT CÓDIGO	EXP-N-01	EXP-N-02	EXP-E-01	EXP-E-02	EXP-O-01	EXP-O-02	EXP-O-03	EXP-O-04	EXP-S-01	EXP-S-02
LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00	1.500,00	1.000,00	700,00	1.500,00	700,00	450,00	750,00	1.000,00	900,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00
FRENTE MÍ-NIMO (m)	21,00	26,00	21,00	18,00	26,00	18,00	14,00	18,00	21,00	20,00
COS MÁXI-MO (%)	10,00	6,67	10,00	14,29	10,00	14,29	44,00	13,00	10,00	11,11
CUS MÁXI-MO (%)	20,00	13,33	20,00	28,57	20,00	28,57	88,00	27,00	20,00	22,22
INDICE DE EDIFICABILI - DAD	0,20	0,13	0,20	0,29	0,20	0,29	0,88	0,3	0,20	0,22
TIPO DE IMPLANT ACIÓN	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Pareada	Aislada	Aislada	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
RETIROS L	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
RETIROS P	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00

Nota: El PIT: EXP-P-N, EXP-P-O y EXP-P-S no contempla normativa para Urbanizar por ser zonas de Conservacion natural.

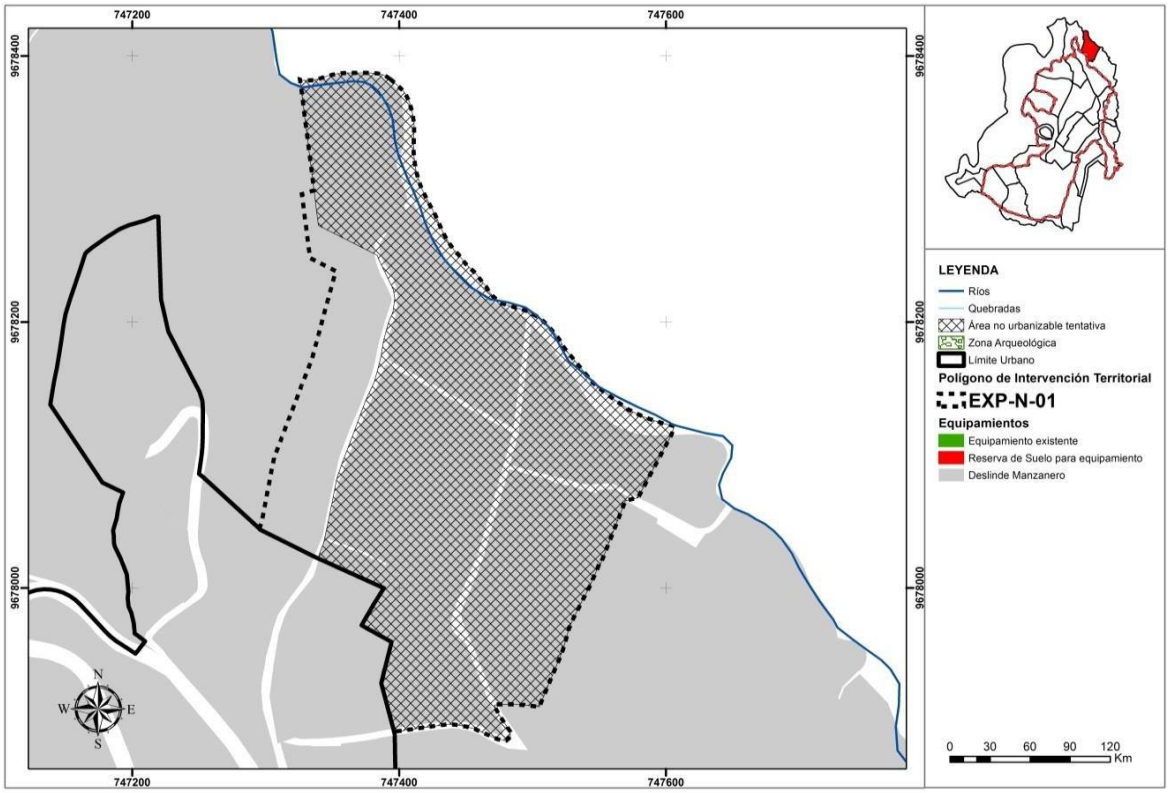
Referirse a la LOOTUGS art. 19

Tabla 23-A. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-N-01

LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00

ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

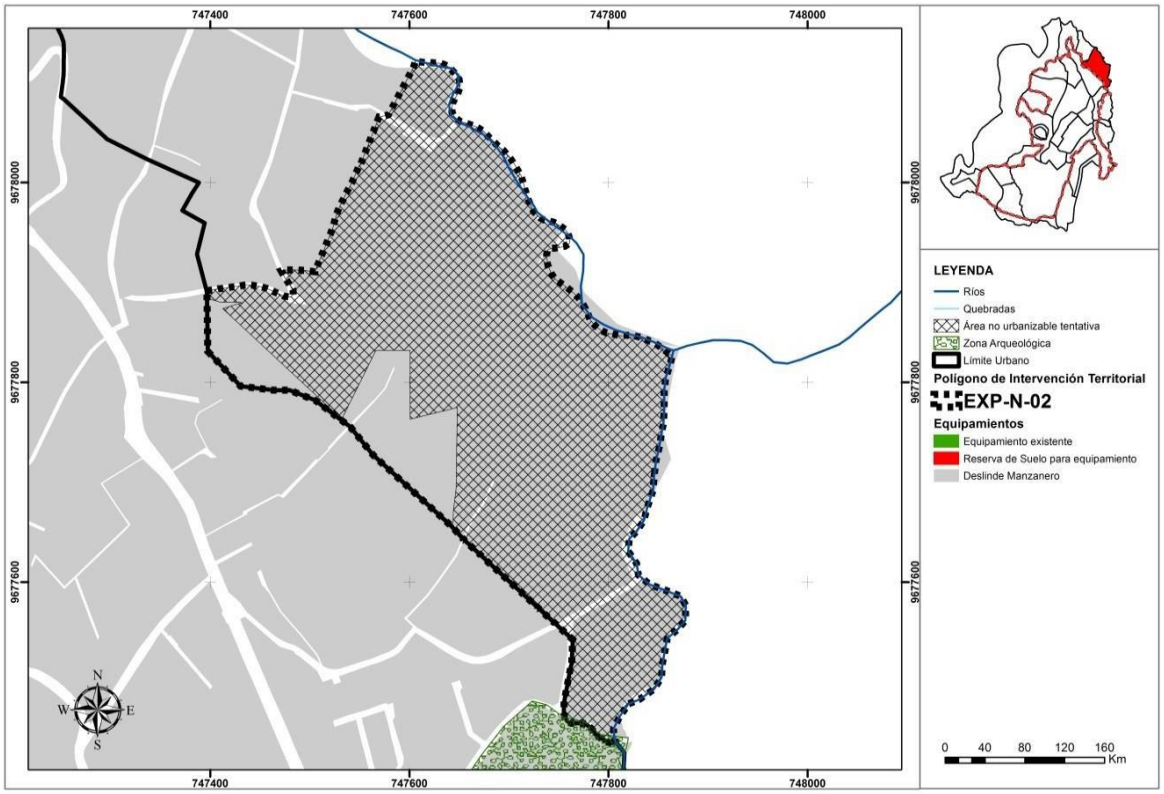


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-B. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-N-02

LOTE MÍNIMO (m2)	1.500,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	26,00
COS MÁXIMO (%)	6,67
CUS MÁXIMO (%)	13,33
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,13
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

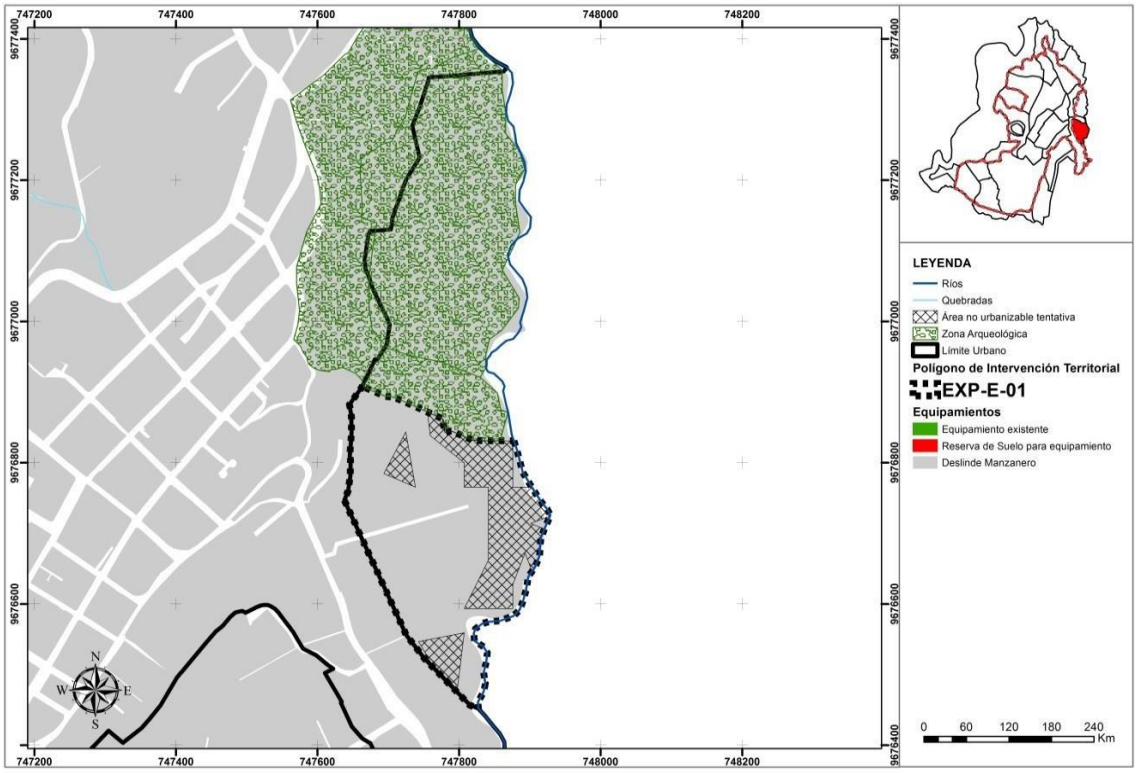


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-C. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-E-01

LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍ- NIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

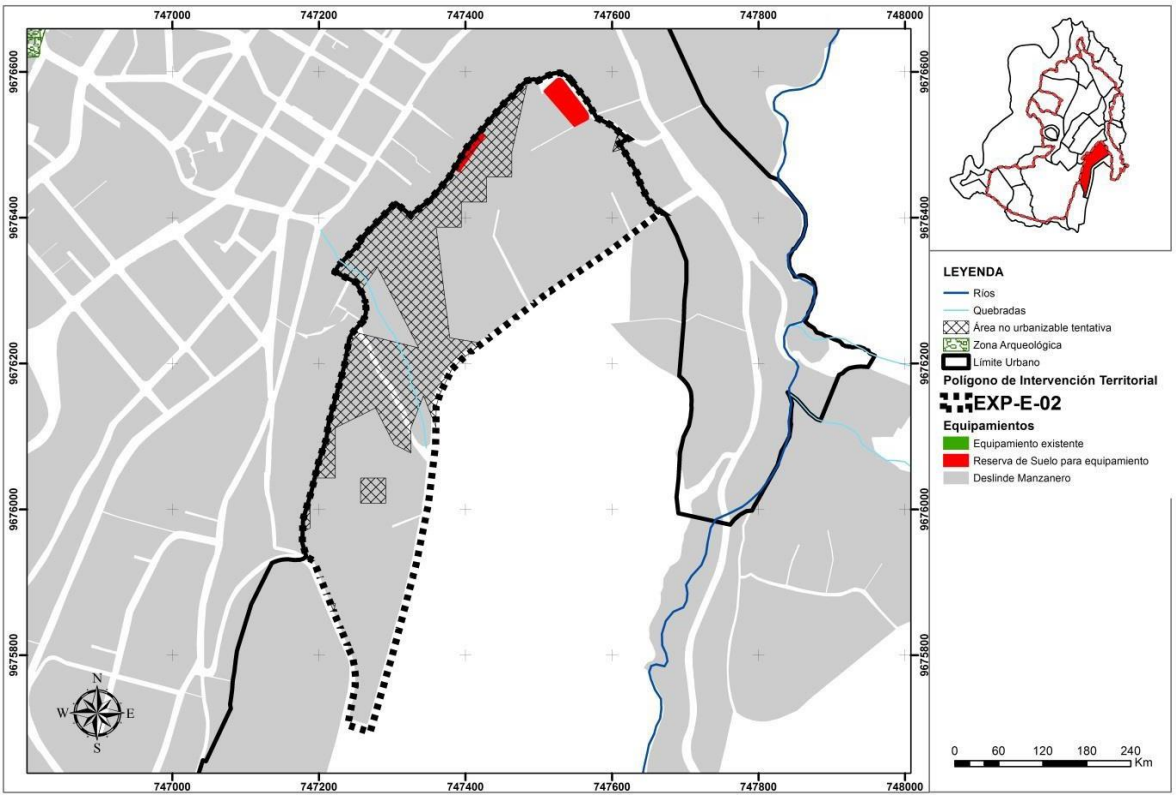


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-D. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-E-02

LOTE MÍNIMO (m2)	700,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍ- NIMO (m)	18,00
COS MÁXIMO (%)	14,29
CUS MÁXIMO (%)	28,57
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,29
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

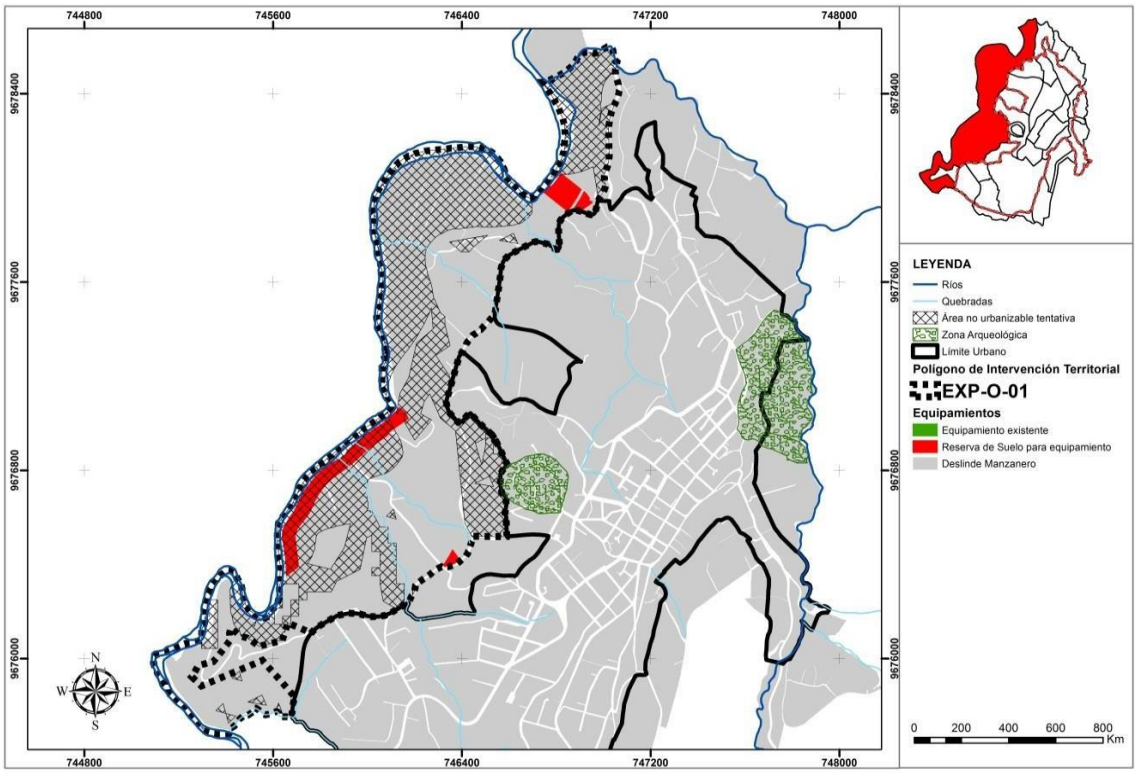


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-E. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: **EXP-O-01**

LOTE MÍNIMO (m2)	1.500,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	26,00
COS MÁXIMO (%)	6,67
CUS MÁXIMO (%)	13,33
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,13
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

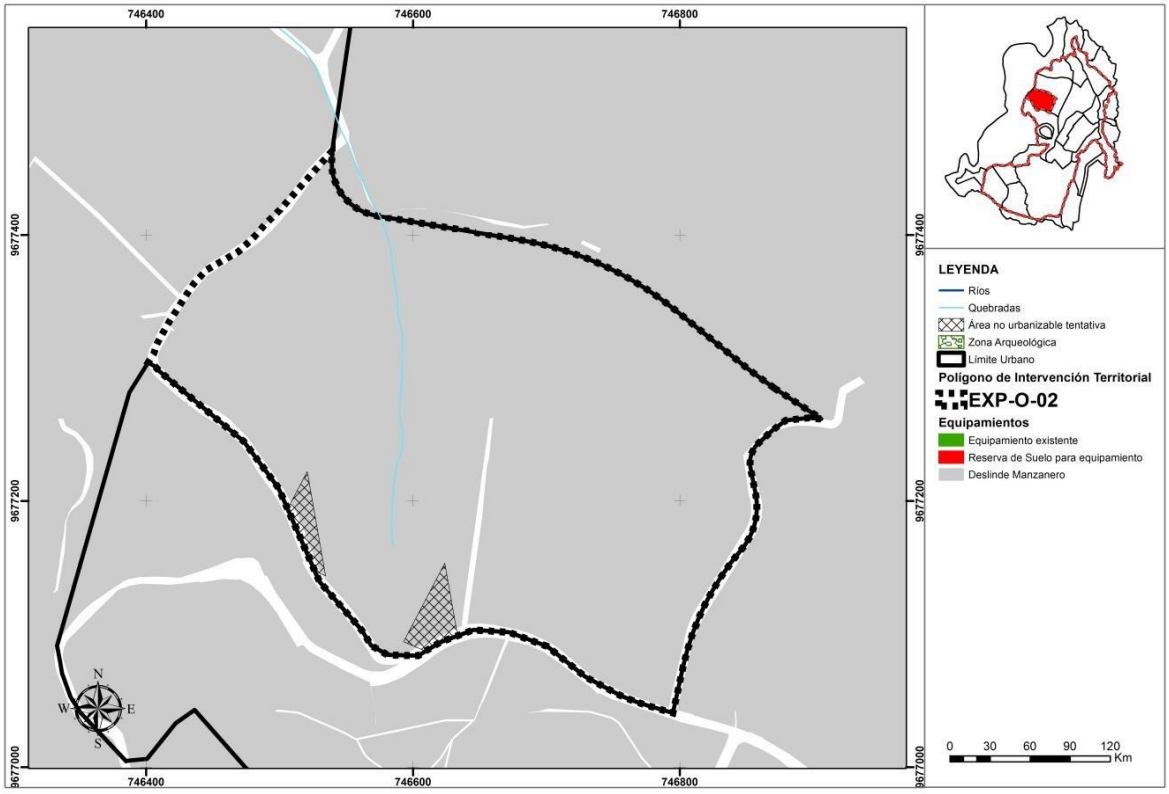


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-F. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-O-02

LOTE MÍNIMO (m2)	700,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	18,00
COS MÁXIMO (%)	14,29
CUS MÁXIMO (%)	28,57
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,29
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

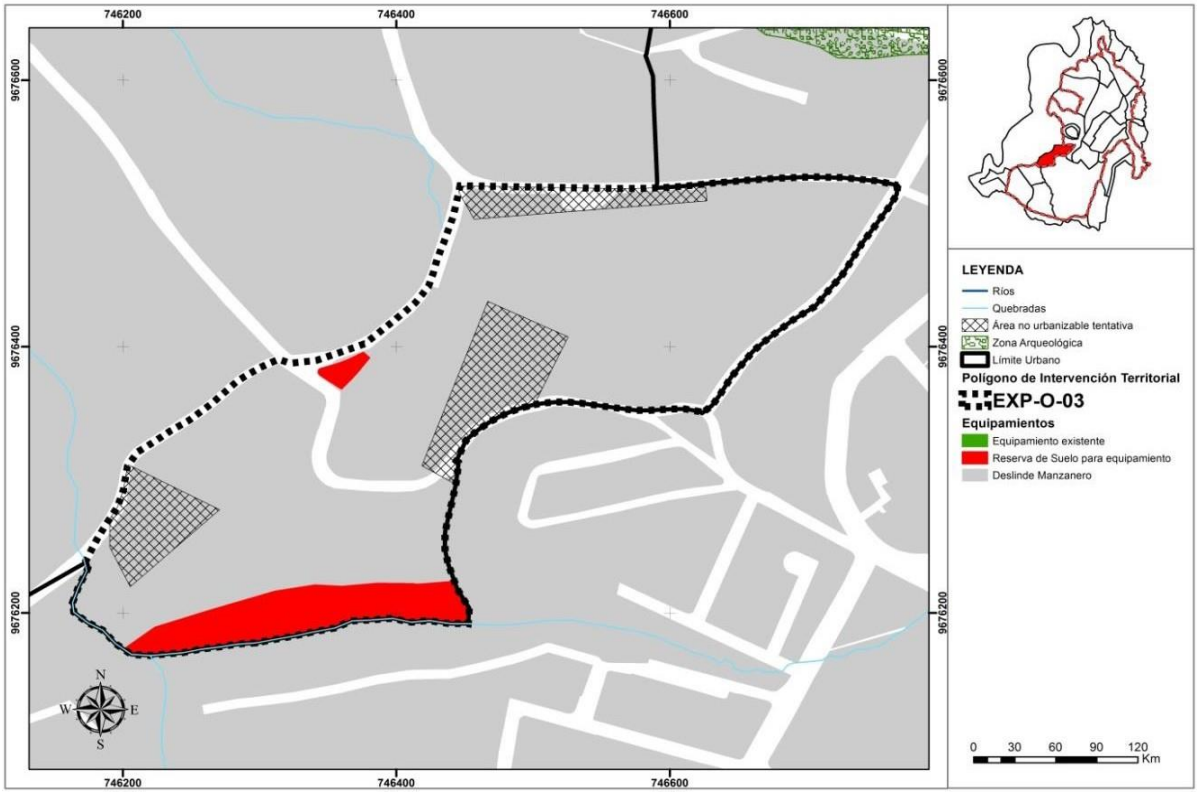


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-G. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-O-03

LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	44,00
CUS MÁXIMO (%)	88,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,88
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-H. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-O-04

DETERMINANTES	PIT	VIP	VIS
LOTE MÍNIMO (m2)	750,00	120	60.00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00	2.00	2.00
FRENTE MÍNIMO (m)	18,00	6.00	6.00
COS MÁXIMO (%)	13,00	60.00	55.00
CUS MÁXIMO (%)	27,00	120.00	110.00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,3	1.20	1.10
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada	Continua con Retiro Frontal	Continua con Retiro Frontal y Pozo de 3.00m x 3.00m
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	10,00	10.00	8.00
RETIROS F	5,00	5.00	3.00
RETIROS L	5,00	---	---
RETIROS P	5,00	3.00	3.00

VIP: Vivienda de Interes Prioritario
VIS: Vivienda de Interes Social

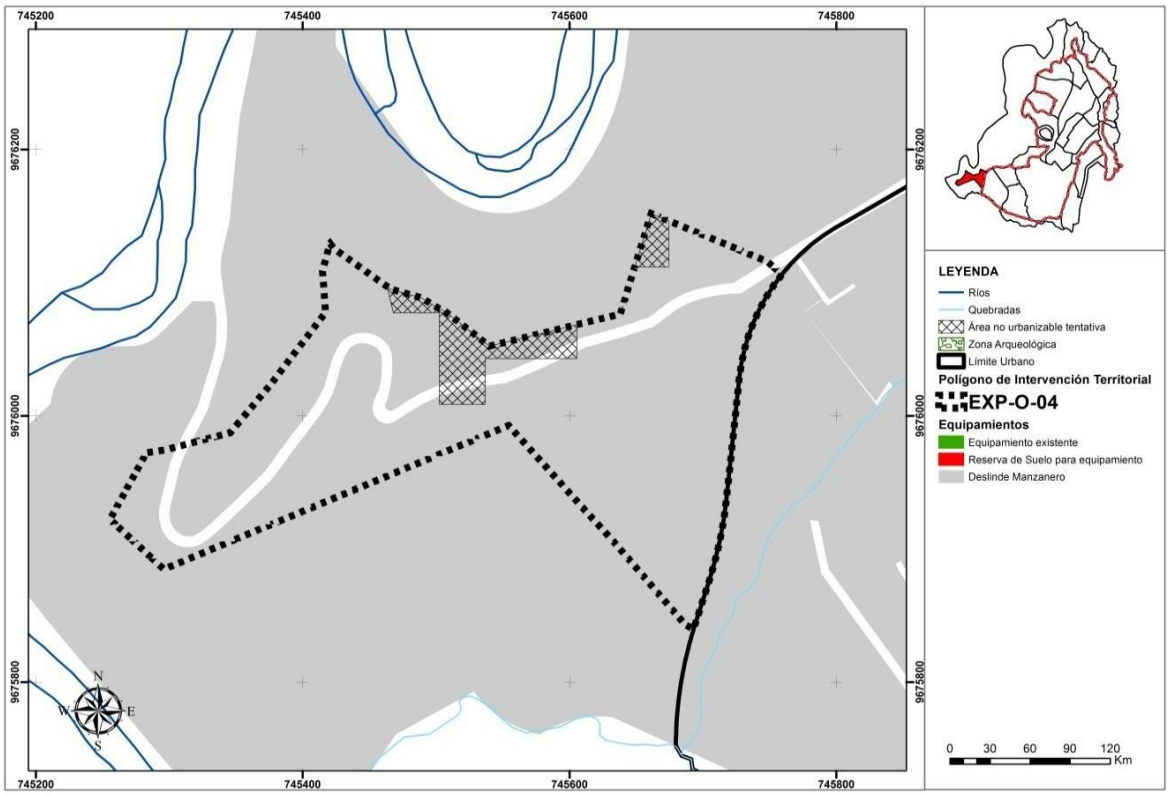
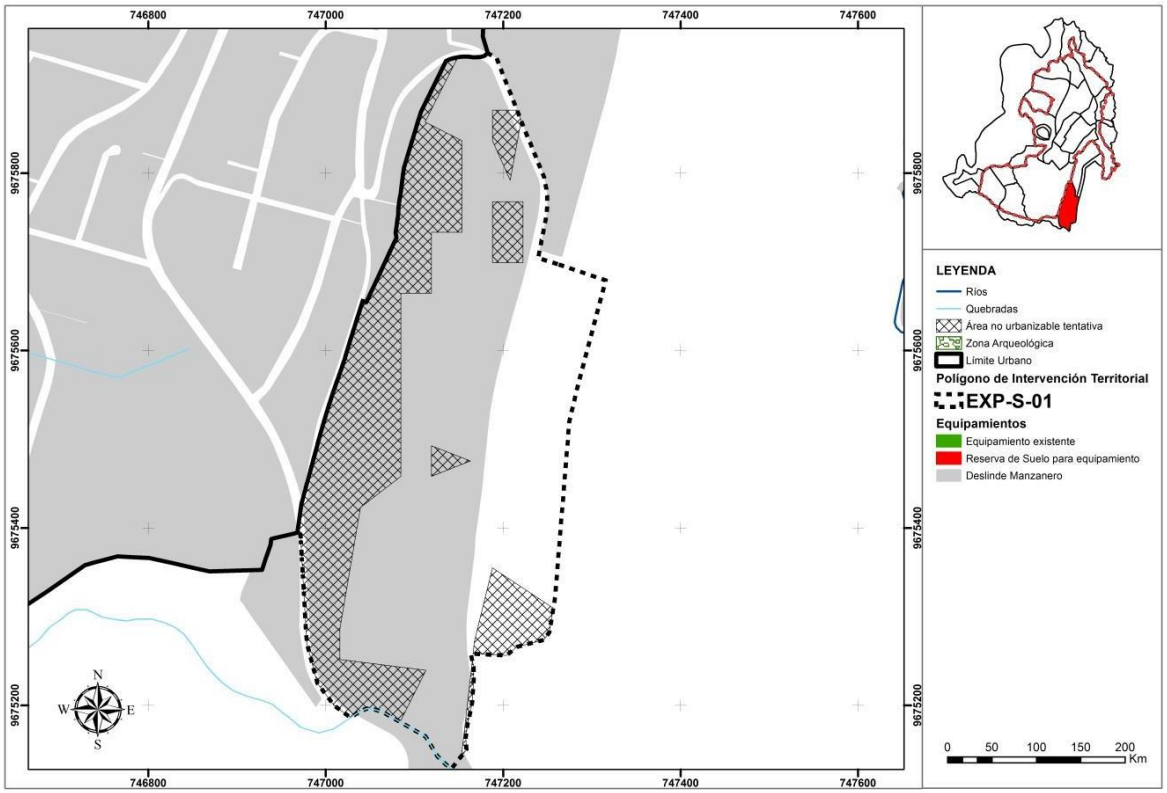


Tabla 23-I. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-S-01

LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	12.00
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

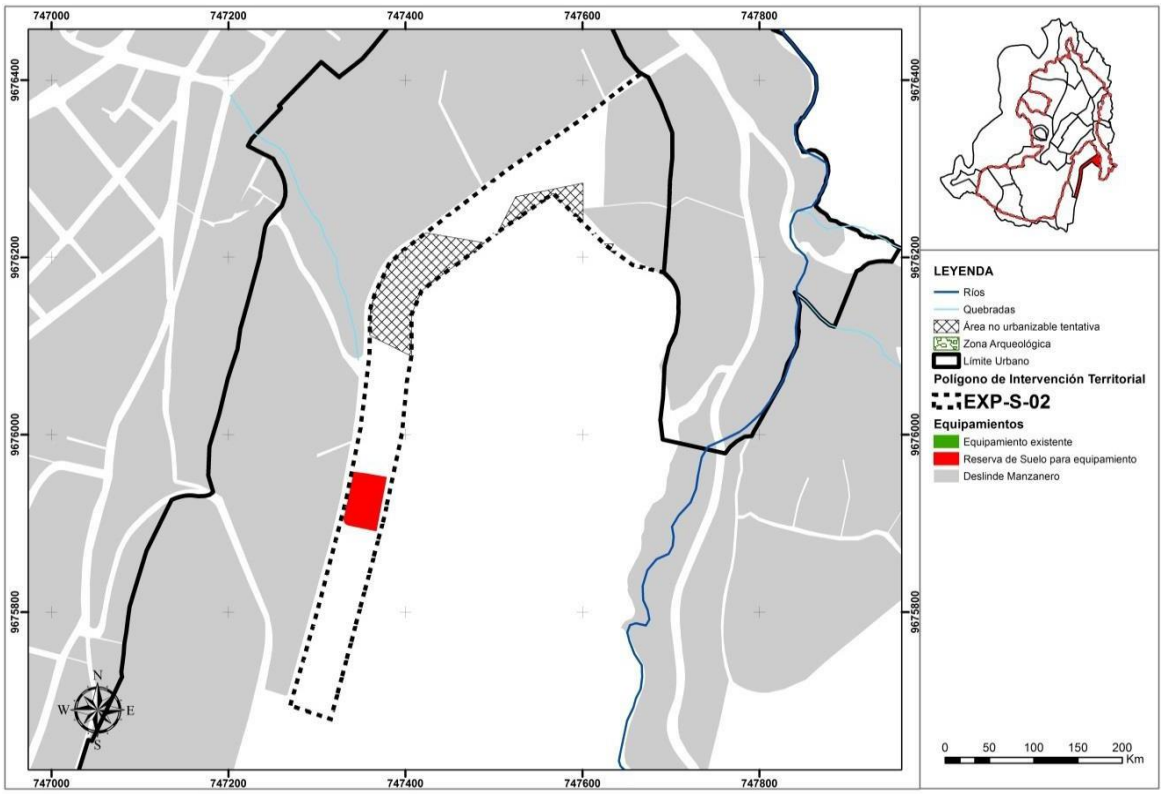


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-J. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-S-02

LOTE MÍNIMO (m2)	900,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍ- NIMO (m)	20,00
COS MÁXIMO (%)	11,11
CUS MÁXIMO (%)	22,22
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,22
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

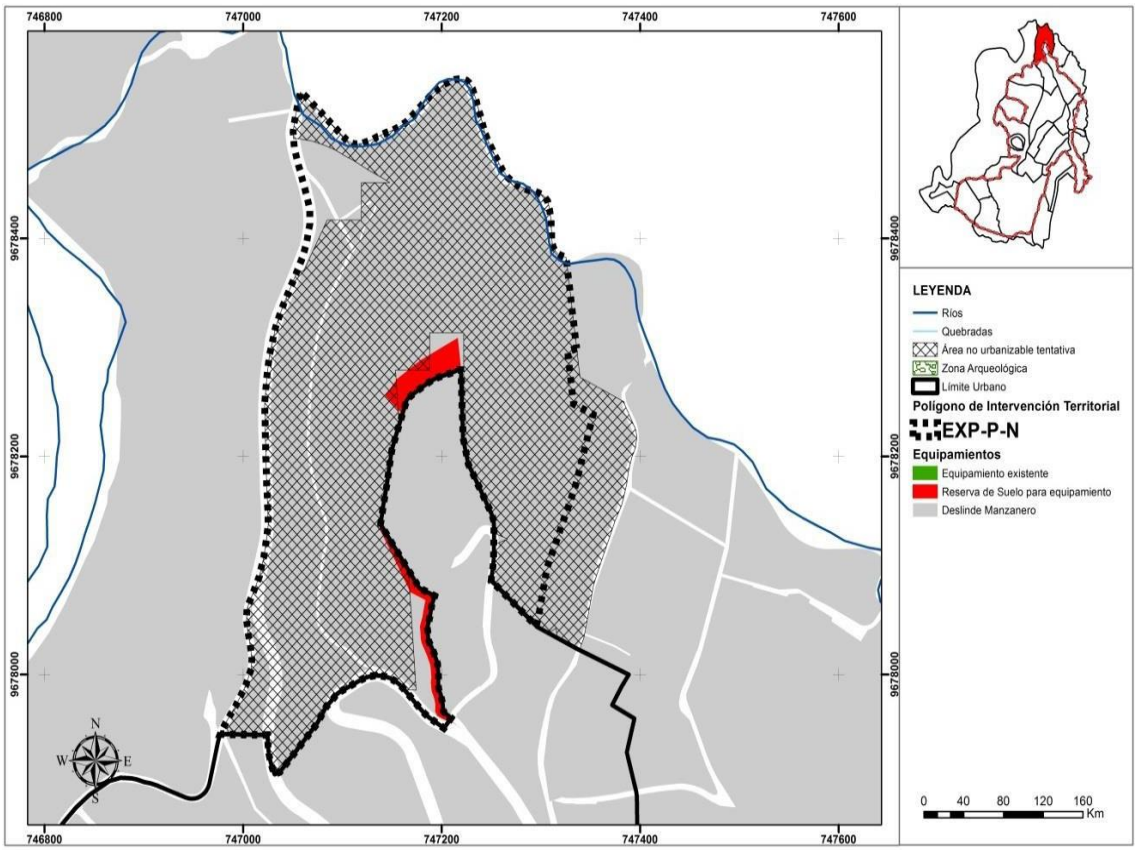


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-K. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-P-N NO TIENE DETERMINANTES

LOTE MÍNIMO (m2)	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	
FRENTE MÍ- NIMO (m)	
COS MÁXIMO (%)	
CUS MÁXIMO (%)	
INDICE DE EDIFICABILIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	
RETIROS F	
RETIROS L	
RETIROS P	

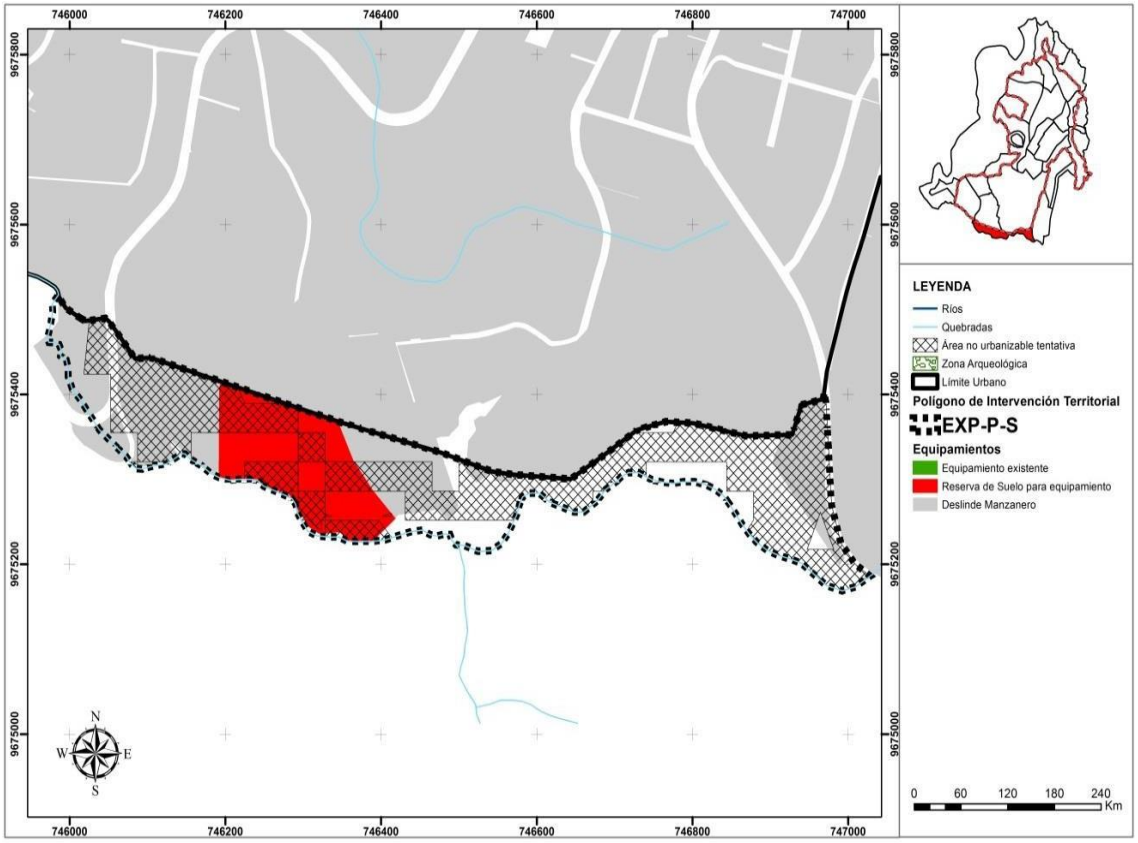


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-L. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-P-S NO TIENE DETERMINANTES

LOTE MÍNIMO (m2)	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	
FRENTE MÍ- NIMO (m)	
COS MÁXIMO (%)	
CUS MÁXIMO (%)	
INDICE DE EDIFICABILIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	
RETIROS F	
RETIROS L	
RETIROS P	

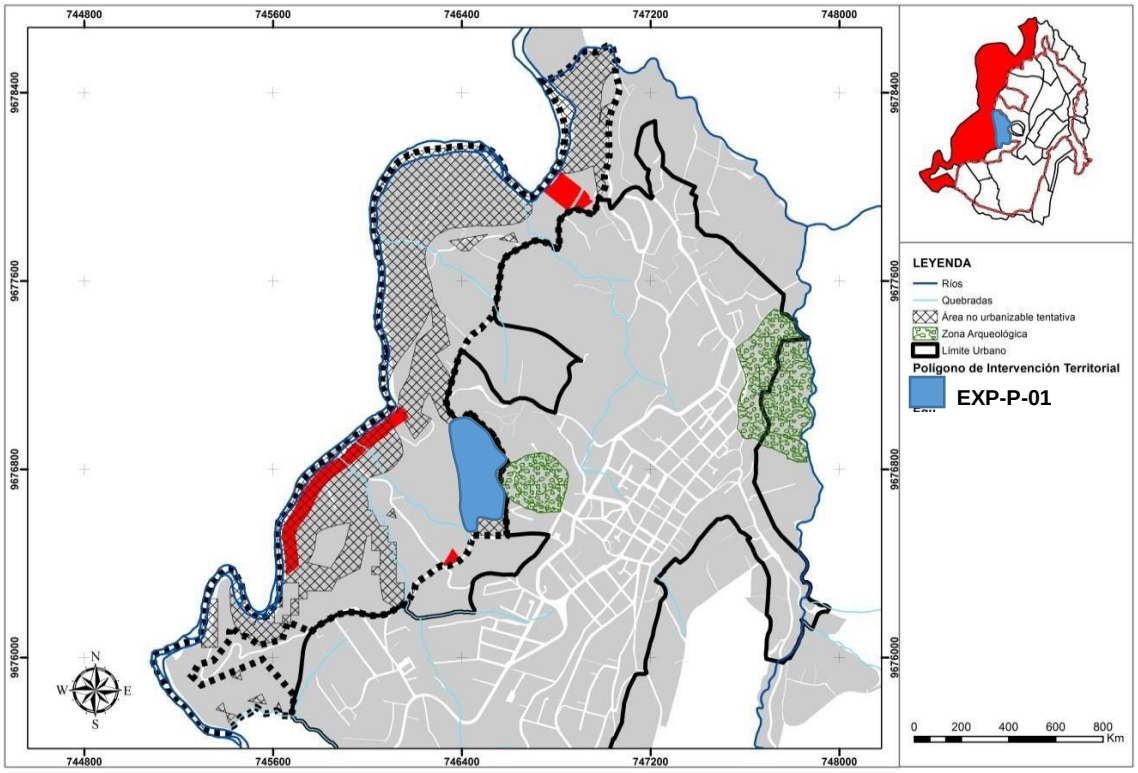


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 23-M. Polígono de intervención de expansión rural

PIT CÓDIGO: EXP-P-O NO TIENE DETERMINANTES

LOTE MÍNIMO (m2)	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	
FRENTE MÍ- NIMO (m)	
COS MÁXIMO (%)	
CUS MÁXIMO (%)	
INDICE DE EDIFICABILIDAD	
TIPO DE IMPLANTACIÓN	
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	
RETIROS F	
RETIROS L	
RETIROS P	



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Parágrafo No. 4: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN RURALES DE CENTROS COMUNITARIOS DE TRATAMIENTO URBANISTICO (ZH-C-01, ZH-NC-01, ZH-NC-02, ZH-EXP-01, ZH-EXP-02, ZH-PM)

Artículo 82.-Para Polígono de Intervención Zhío MAPA 47 Y 48:

Tabla 24. Polígono de intervención Zhío

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano Consolidado	Urbano No Consolidado	Urbano No Consolidado	Rural Expansión Urbana	Rural Expansión Urbana	Suelo de protecciòn
PIT CÓDIGO	ZH-C-01	ZH-NC-01	ZH-NC-02	ZH-EXP-01	ZH-EXP-02	ZH-PM
LOTE MÍNIMO (m2)	250,00	300,00	450,00	1.000,00	1.000,00	-
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	-
FRENTE MÍNIMO (m)	11,00	12,00	14,00	21,00	21,00	-
COS MÁXIMO (%)	66,00	51,00	59,00	10,00	10,00	-
CUS MÁXIMO (%)	132,00	102,00	117,00	20,00	20,00	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,32	1,02	1,17	0,20	0,20	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada	Pareada	Pareada	Aislada	Aislada	-
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	-
RETIROS F	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
RETIROS L	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	-
RETIROS P	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	-

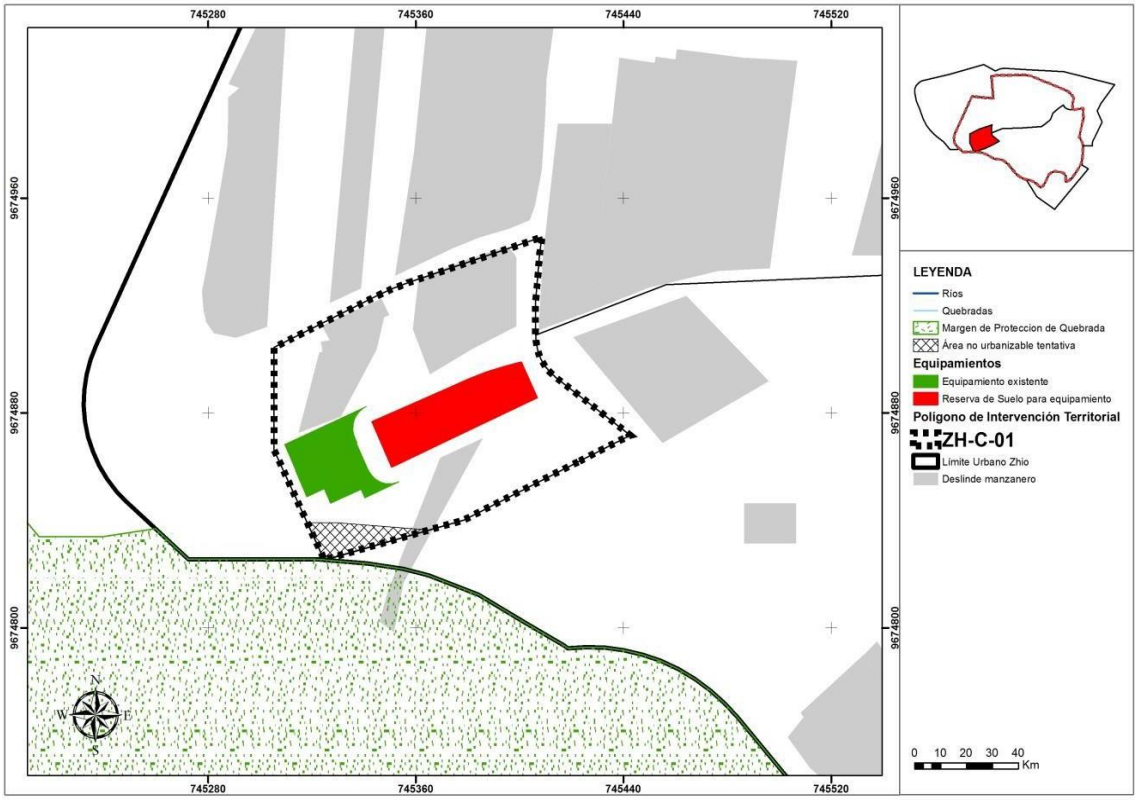
Nota: El PIT: ZH-PM no contempla normativa para Urbanizar por ser zonas de Conservacion natural.
Nota: Hacia la vía estatal E594 (Vía al Sigsig), se respetará lo establecido en el art. 42 del reglamento de la Ley Del Sistema Nacional De Infraestructura Vial Transporte Terrestre.

Referirse a la LOOTUGS art. 19

Tabla 24-A. Polígono de intervención Zhío

PIT CÓDIGO: **ZH-C-01**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	**Urbano Consolidado**
PIT CÓDIGO	ZH-C-01
LOTE MÍNIMO (m2)	250,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	11,00
COS MÁXIMO (%)	66,00
CUS MÁXIMO (%)	132,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,32
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro Frontal-Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

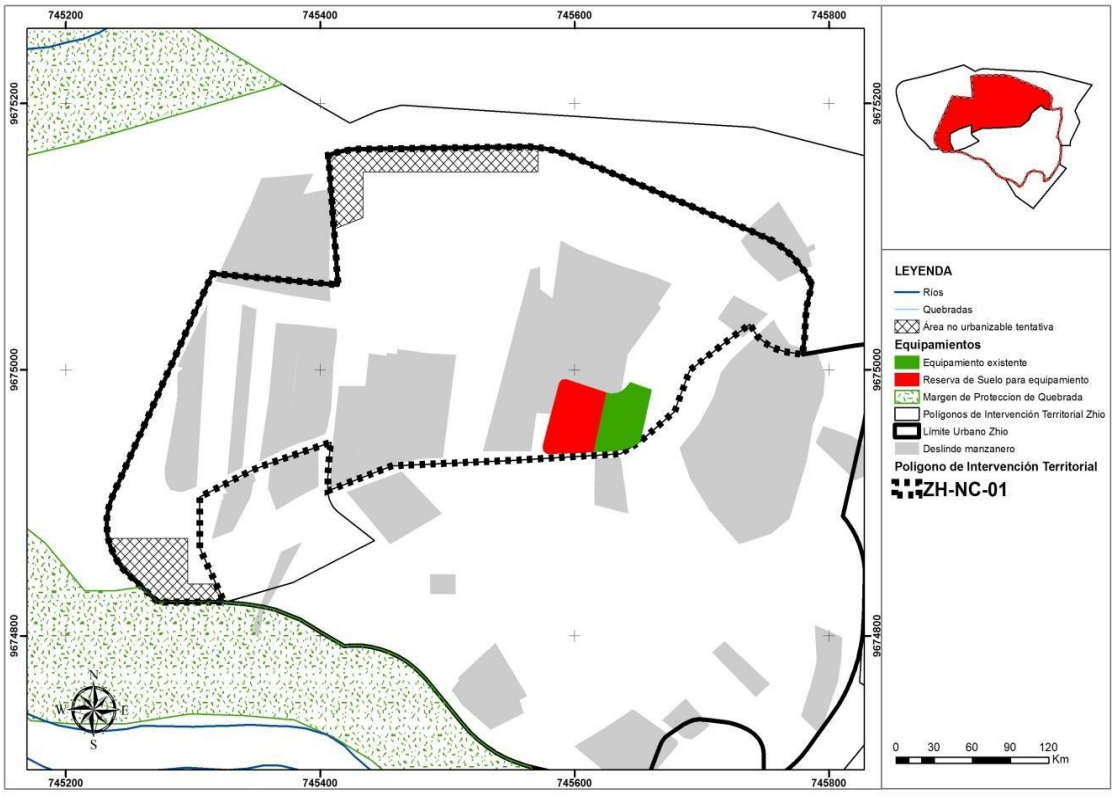


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 24-B. Polígono de intervención Zhío

PIT CÓDIGO: ZH-NC-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	ZH-NC-01
LOTE MÍNIMO (m2)	300,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	12,00
COS MÁXIMO (%)	51,00
CUS MÁXIMO (%)	102,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,02
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

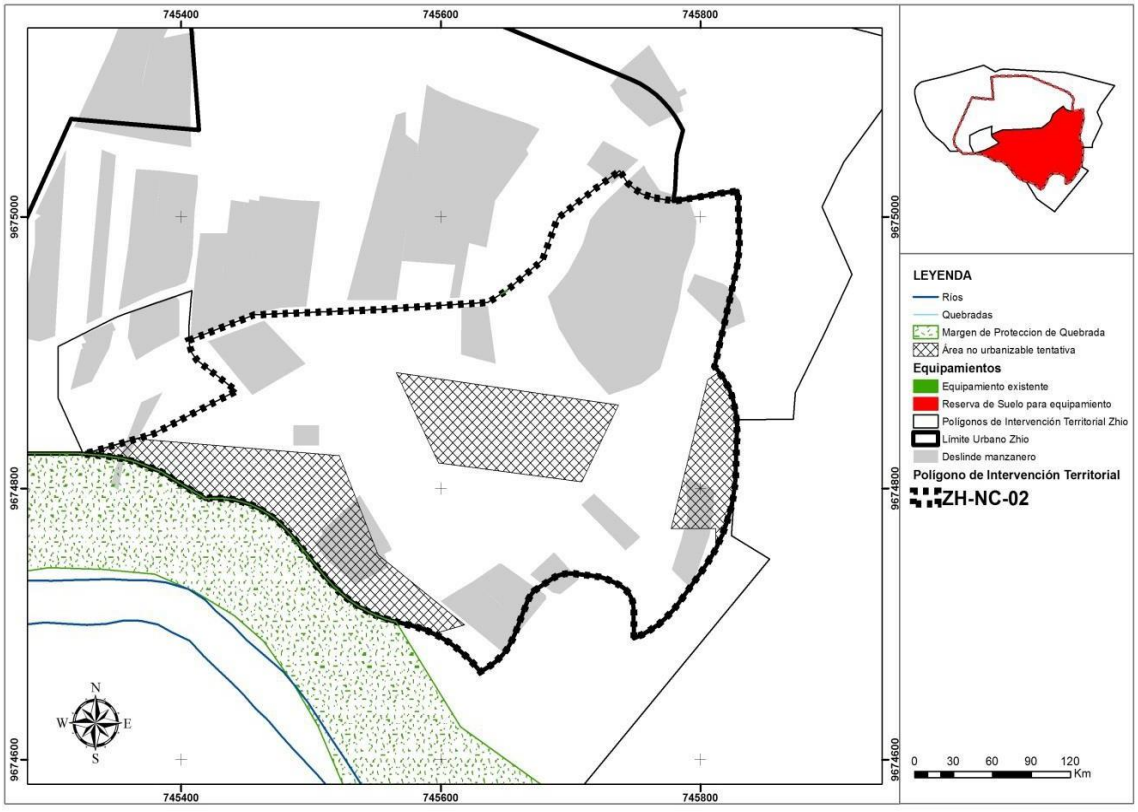


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 24-C. Polígono de intervención Zhío

PIT CÓDIGO: ZH-NC-02

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	ZH-NC-02
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	59,00
CUS MÁXIMO (%)	117,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,17
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

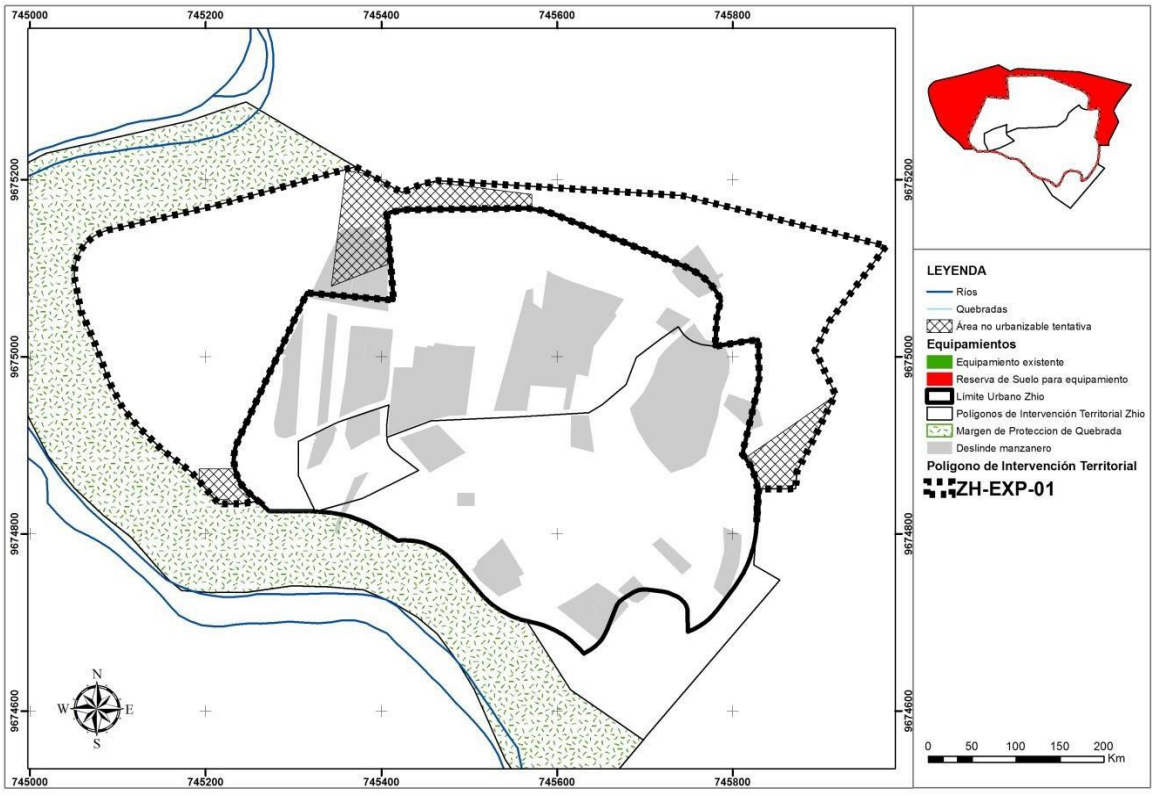


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 24-D. Polígono de intervención Zhío

PIT CÓDIGO: ZH-EXP-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDI- GO	ZH-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

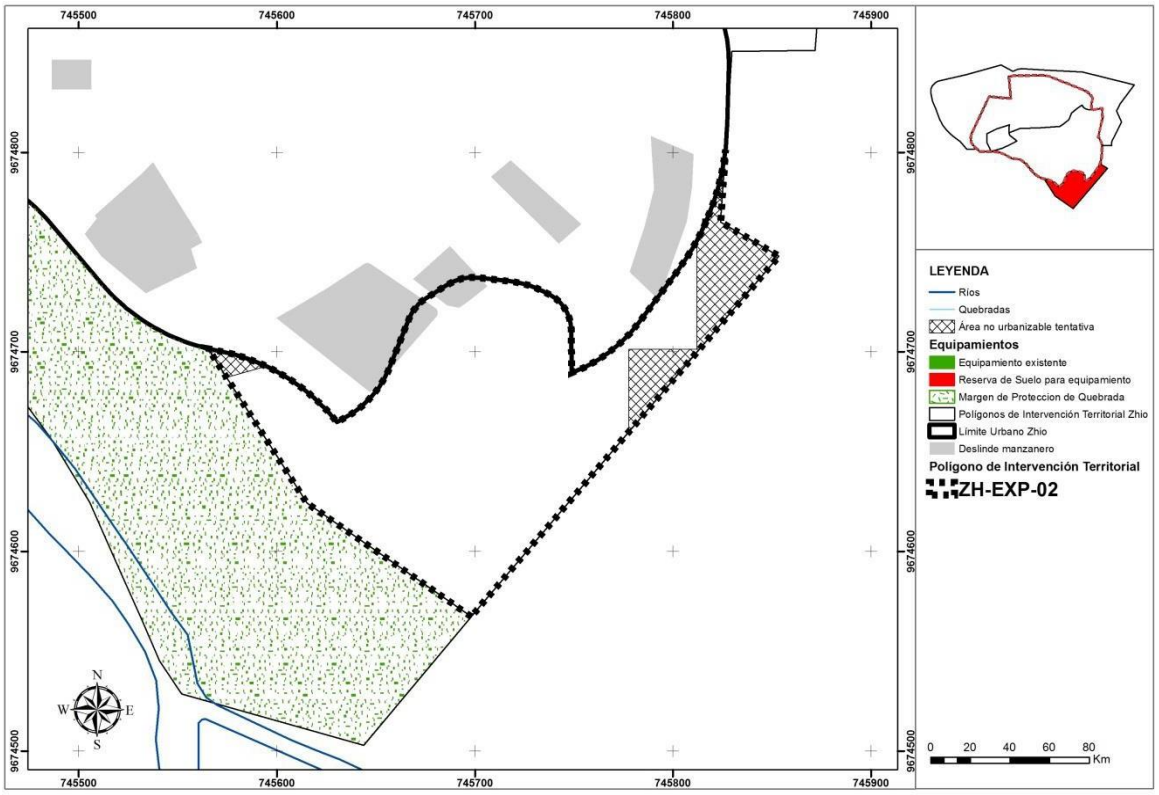


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 24-E. Polígono de intervención Zhío

PIT CÓDIGO: ZH-EXP-02

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	ZH-EXP-02
LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

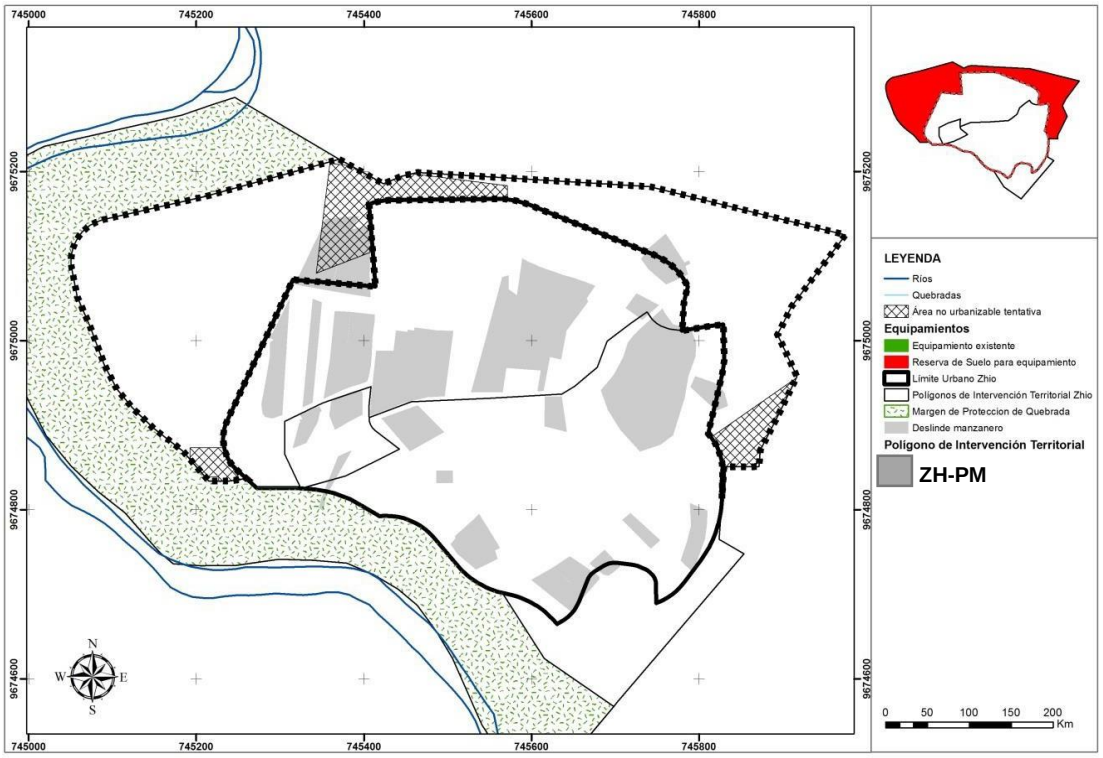


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 24-F. Polígono de intervención Zhío

PIT CÓDIGO: ZH-PM

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Suelo de protecciòn
PIT CÓDIGO	ZH-PM
LOTE MÍNIMO (m2)	-
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	-
FRENTE MÍNIMO (m)	-
COS MÁXIMO (%)	-
CUS MÁXIMO (%)	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	-
RETIROS F	-
RETIROS L	-
RETIROS P	-



Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Artículo 83.-Para Polígono de Intervención Zhondeleg MAPA 50 Y 51:

Tabla 25.Polígono de intervención Zhondeleg

CLASIFICA-CIÓN DE SUELO	Urbano Consolidado	Urbano No Consolidado	Urbano No Consolidado	Rural Expansión Urbana	Rural Expansión Urbana	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	ZHO-C-01	ZHO-NC-01	ZHO-NC-02	ZHO-EXP-01	ZHO-EXP-02	ZHO-PT
LOTE MÍNIMO (m2)	250,00	300,00	450,00	1.000,00	1.000,00	-
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	-
FRENTE MÍNIMO (m)	11,00	12,00	14,00	21,00	21,00	-
COS MÁXIMO (%)	66,00	51,00	59,00	10,00	10,00	-
CUS MÁXIMO (%)	132,00	102,00	117,00	20,00	20,00	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,32	1,02	1,17	0,20	0,20	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada	Pareada	Pareada	Aislada	Aislada	-
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	-
RETIROS F	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
RETIROS L	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	-
RETIROS P	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	-

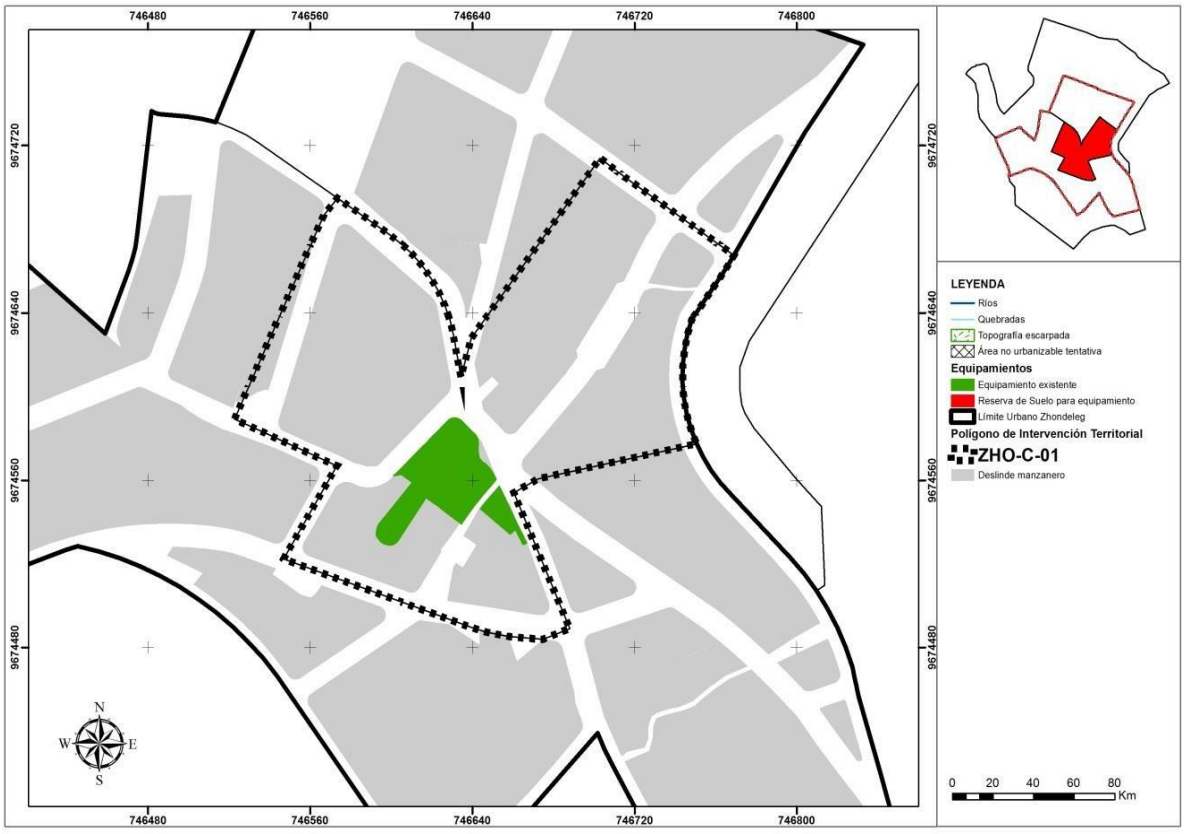
Para los polígonos especiales ZHO-PT se solicitará la presentación de estudios complementarios según correspondan para el análisis técnico que permita establecer determinantes de ocupación.

Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 25-A. Polígono de intervención Zhondeleg

PIT CÓDIGO: ZHO-C-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano Consolidado
PIT CÓDIGO	ZHO-C-01
LOTE MÍNIMO (m2)	250,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	11,00
COS MÁXIMO (%)	66,00
CUS MÁXIMO (%)	132,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,32
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

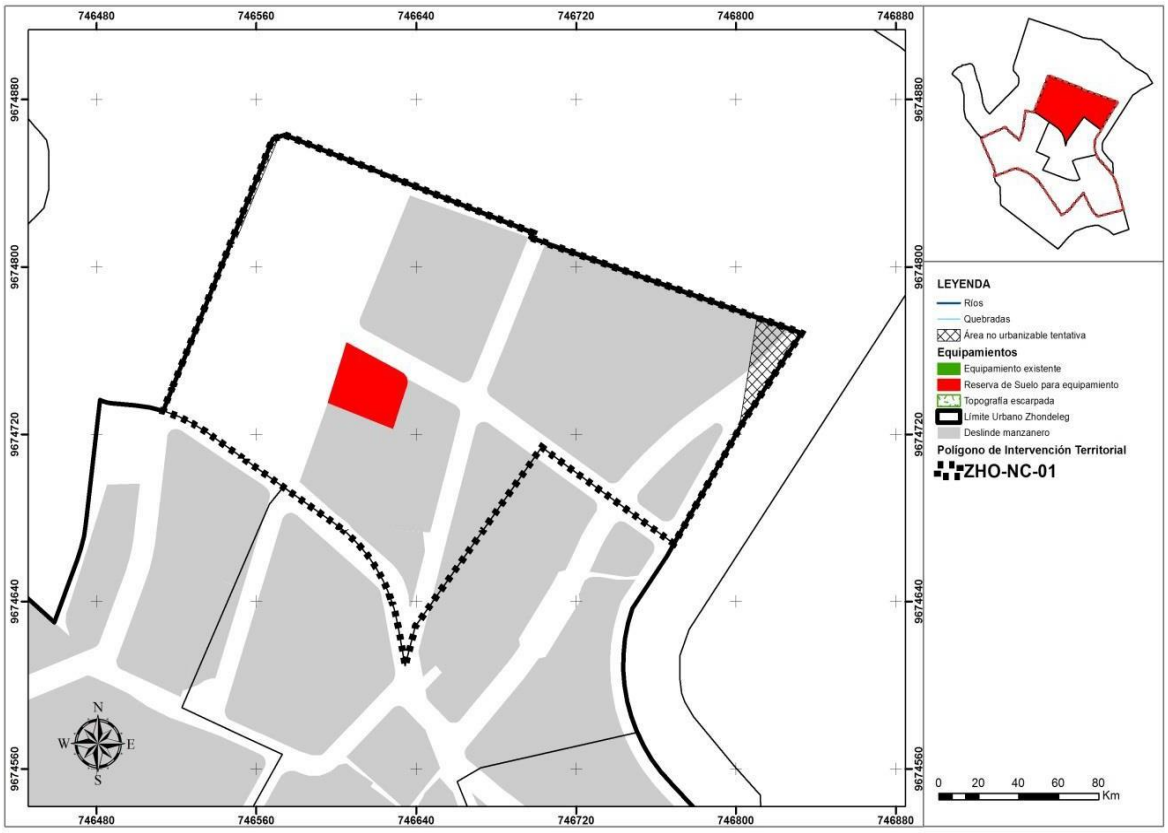


Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 25-B. Polígono de intervención Zhondeleg

PIT CÓDIGO: ZHO-NC-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	**Urbano No Consolidado**
PIT CÓDIGO	ZHO-NC-01
LOTE MÍNIMO (m2)	300,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	12,00
COS MÁXIMO (%)	51,00
CUS MÁXIMO (%)	102,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,02
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00



Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 25-C. Polígono de intervención Zhondeleg

PIT CÓDIGO: **ZHO-NC-02**

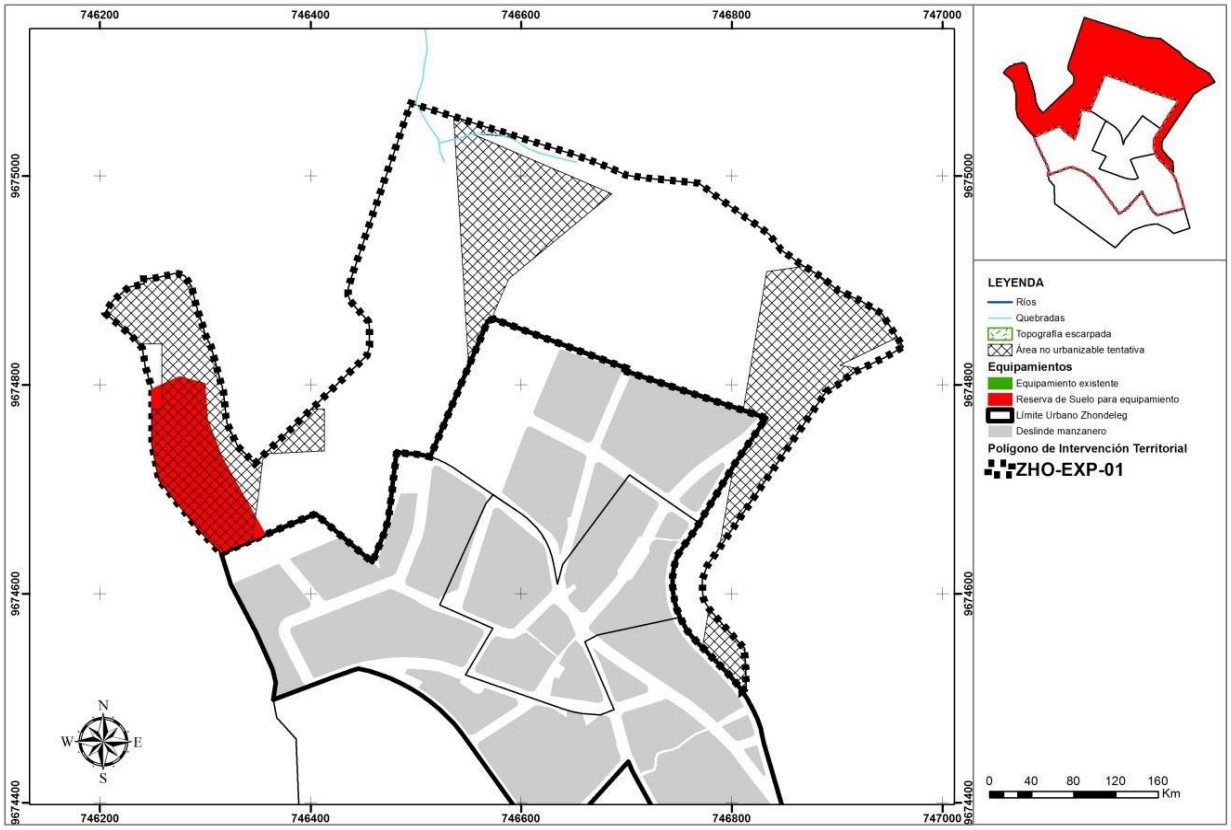
CLASIFICACIÓN DE SUELO	**Urbano No Consolidado**
PIT CÓDIGO	ZHO-NC-02
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	59,00
CUS MÁXIMO (%)	117,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,17
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 25-D. Polígono de intervención Zhondeleg

PIT CÓDIGO: **ZHO-EXP-01**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	**Rural Expansión Urbana**
PIT CÓDIGO	ZHO-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

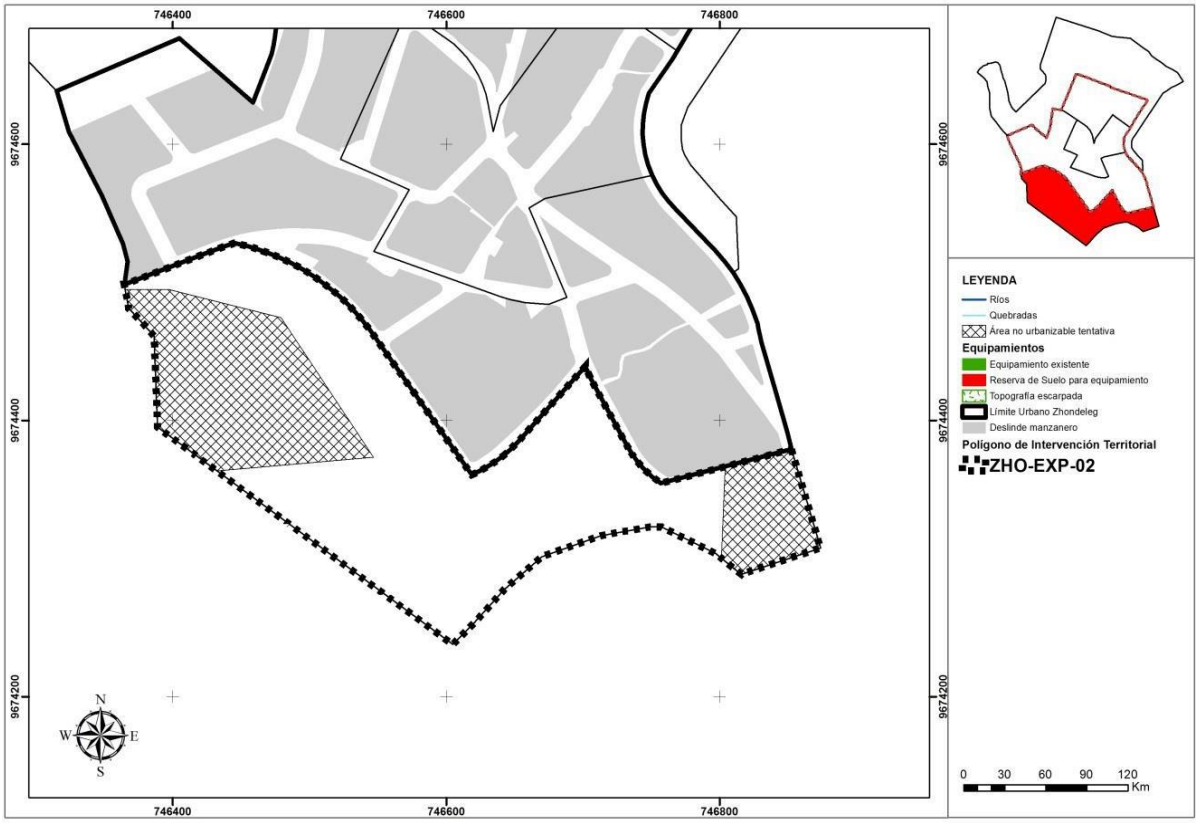


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 25-E. Polígono de intervención Zhondeleg

PIT CÓDIGO: **ZHO-EXP-02**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	**Rural Expansión Urbana**
PIT CÓDIGO	ZHO-EXP-02
LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 25-F. Polígono de intervención Zhondeleg

PIT CÓDIGO: ZHO-O-PT

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	ZHO-O-PT
LOTE MÍNIMO (m2)	-
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	-
FRENTE MÍNIMO (m)	-
COS MÁXIMO (%)	-
CUS MÁXIMO (%)	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	-
RETIROS F	-
RETIROS L	-
RETIROS P	-

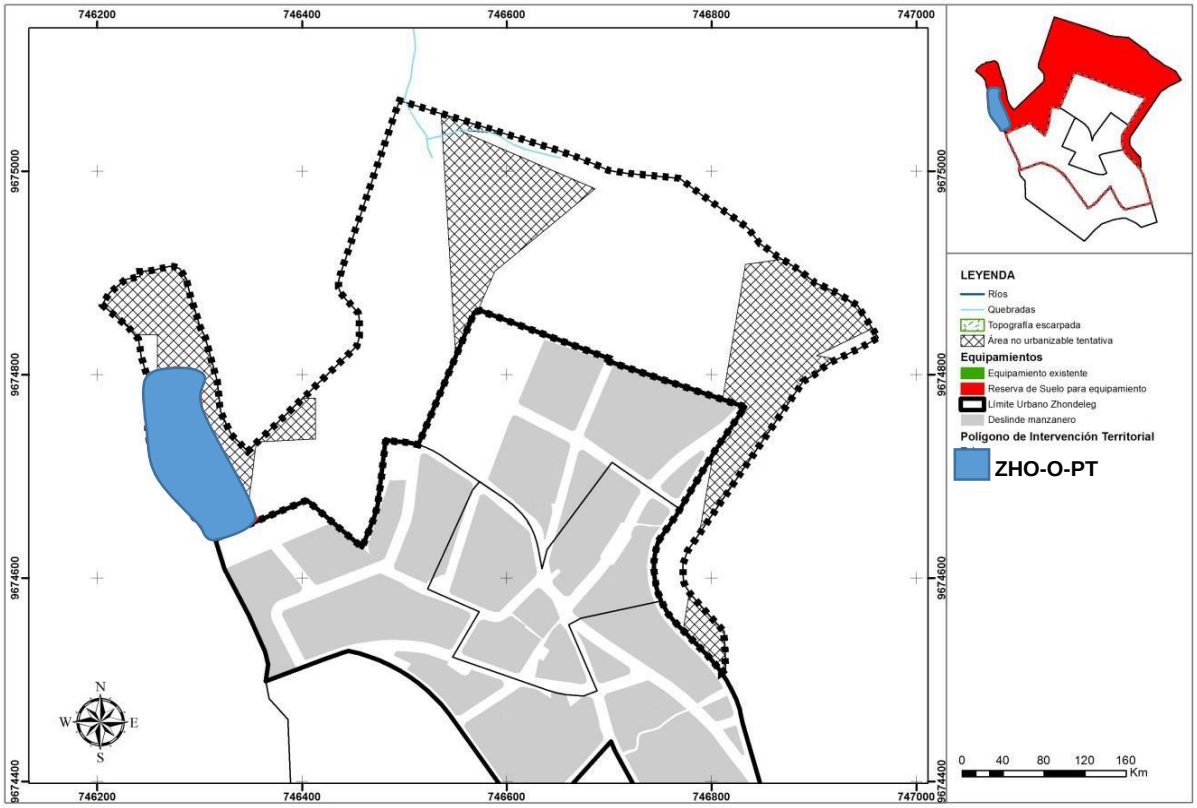
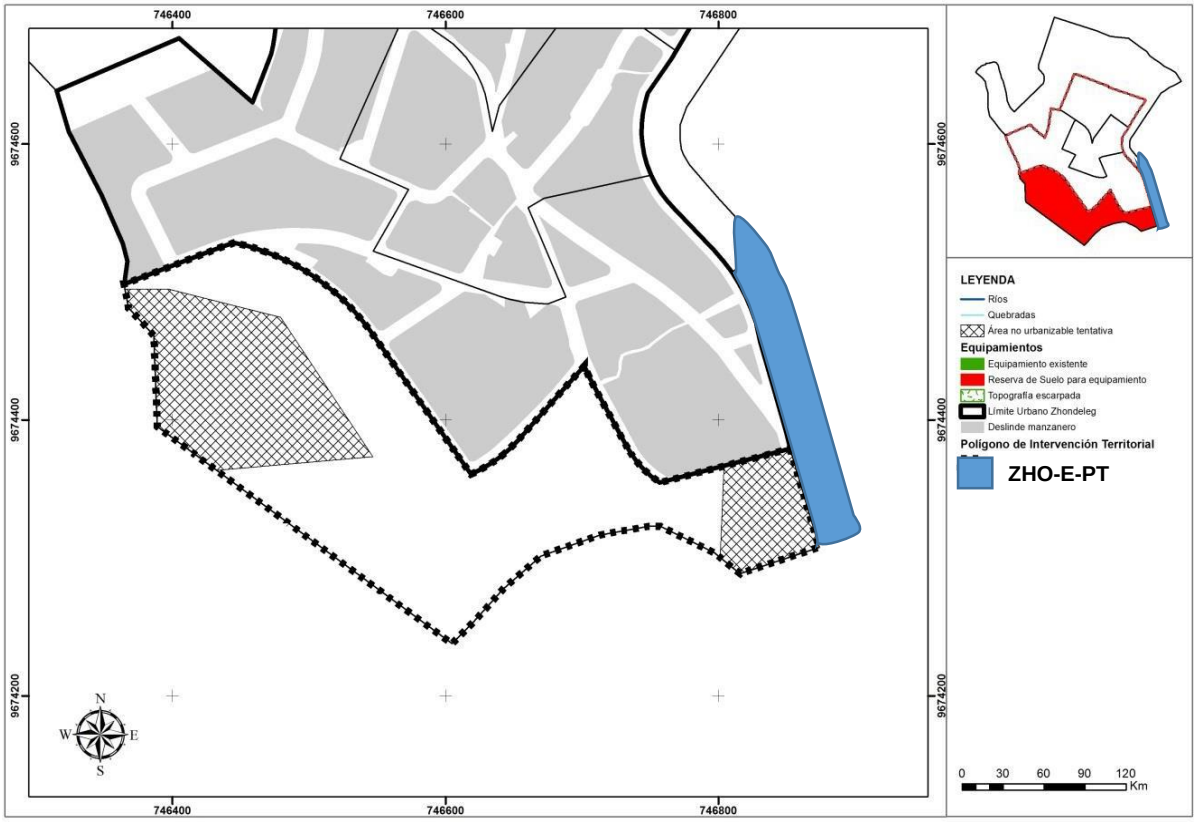


Tabla 25-G. Polígono de intervención Zhondeleg

PIT CÓDIGO: **ZHO-E-PT**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	ZHO-E-PT
LOTE MÍNIMO (m2)	-
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	-
FRENTE MÍNIMO (m)	-
COS MÁXIMO (%)	-
CUS MÁXIMO (%)	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	-
RETIROS F	-
RETIROS L	-
RETIROS P	-

NO ESTA DIBUJADA ESTE POLIGONO



Artículo 84.-Para Polígono de Intervención Soransol MAPA 44 Y 45:

Tabla 26. Polígono de intervención Soransol

CLASIFICA-CIÓN DE SUELO	Urbano Consolida-do	Urbano No Consolida-do	Urbano No Consolida-do	Urbano No Consolida-do	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	S-C-01	S-NC-01	S-NC-02	S-NC-03	S-EXP-01
LOTE MÍNI-MO (m2)	200,00	1.000,00	450,00	1.000,00	1.500,00
ALTURA MÁXIMA (Pi-sos)	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00
FRENTE MÍ-NIMO (m)	9,00	21,00	14,00	21,00	26,00
COS MÁXI-MO (%)	63,00	10,00	59,00	10,00	7,00
CUS MÁXI-MO (%)	189,00	20,00	117,00	20,00	14,00
INDICE DE EDIFICABILI-DAD	1,89	0,20	1,17	0,20	0,13
TIPO DE IMPLANTA-CIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada	Aislada	Pareada	Aislada	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
RETIROS L	3,00	5,00	3,00	5,00	5,00
RETIROS P	3,00	5,00	3,00	5,00	5,00

Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 26-A. Polígono de intervención Soransol

PIT CÓDIGO: **S-C-01**

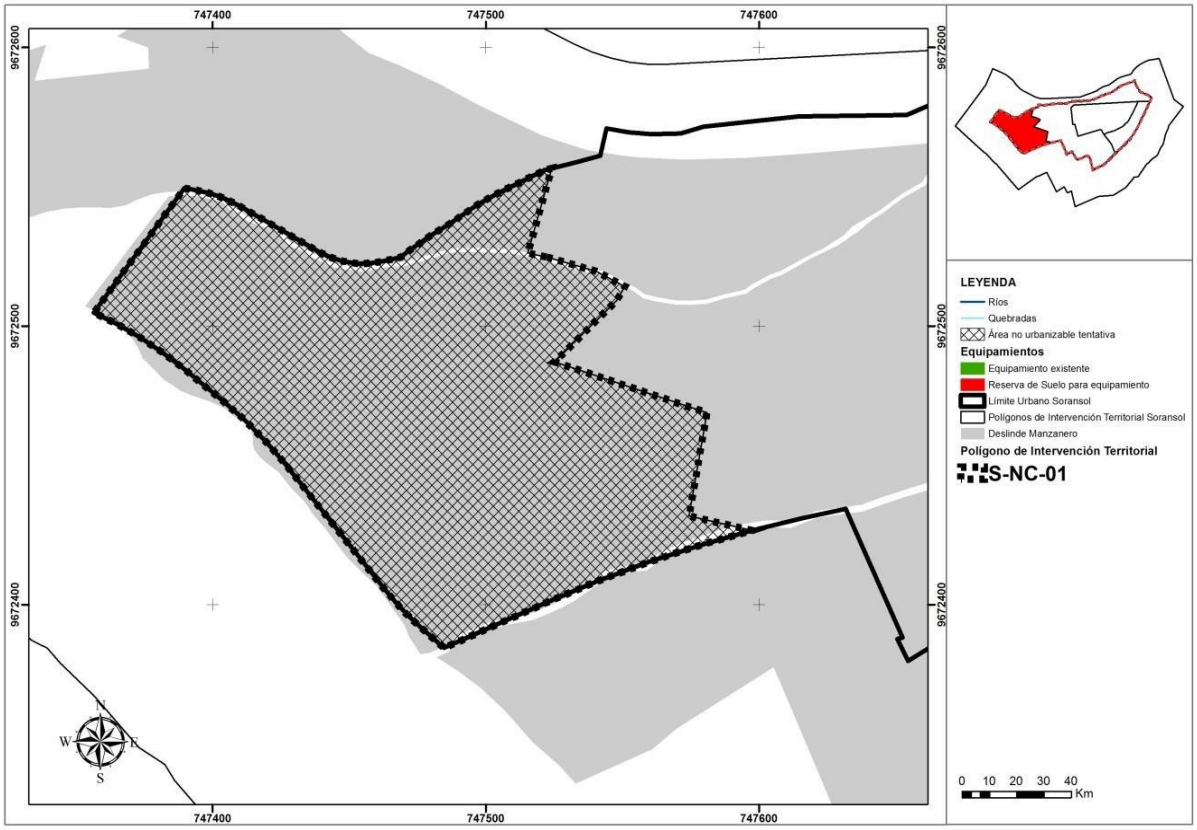
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano Consolidado
PIT CÓDIGO	S-C-01
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	189,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,89
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 26-B. Polígono de intervención Soransol

PIT CÓDIGO: **S-NC-01**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	S-NC-01
LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

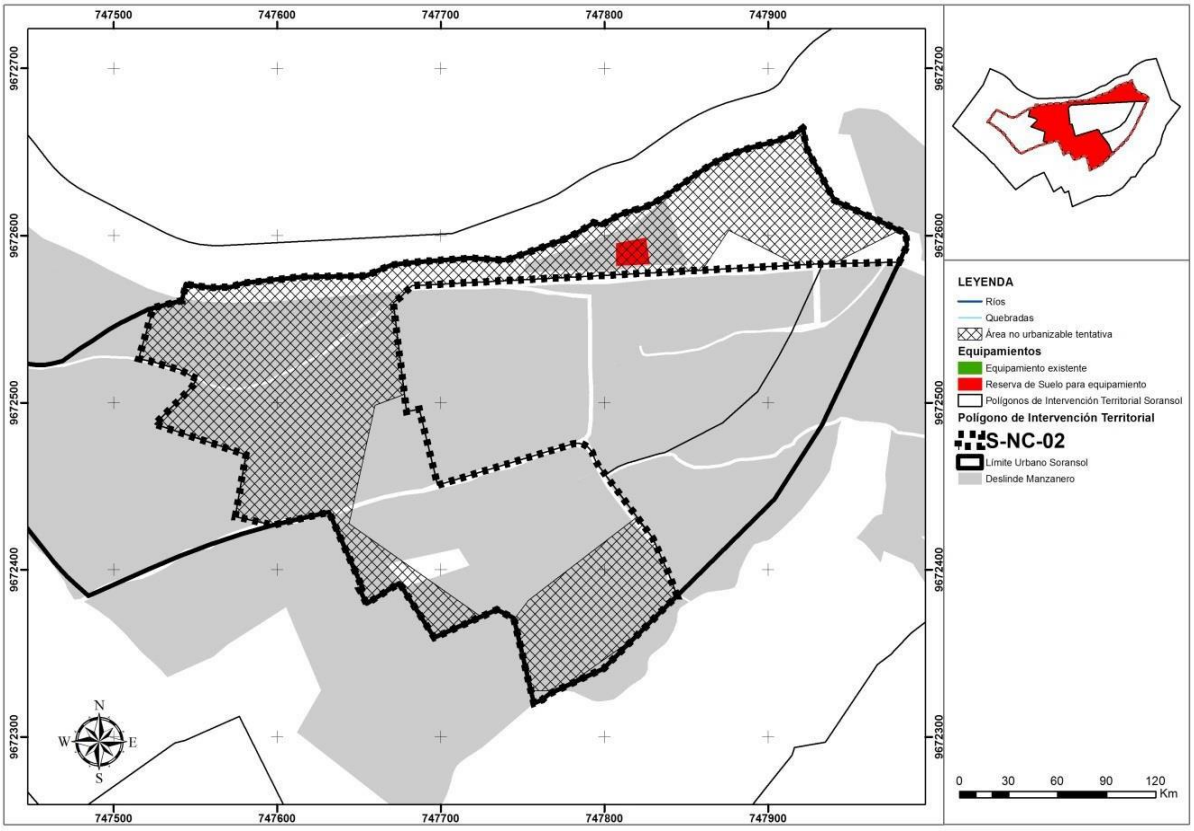


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 26-C. Polígono de intervención Soransol

PIT CÓDIGO: **S-NC-02**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	S-NC-02
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	59,00
CUS MÁXIMO (%)	117,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,17
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00



Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 26-D. Polígono de intervención Soransol

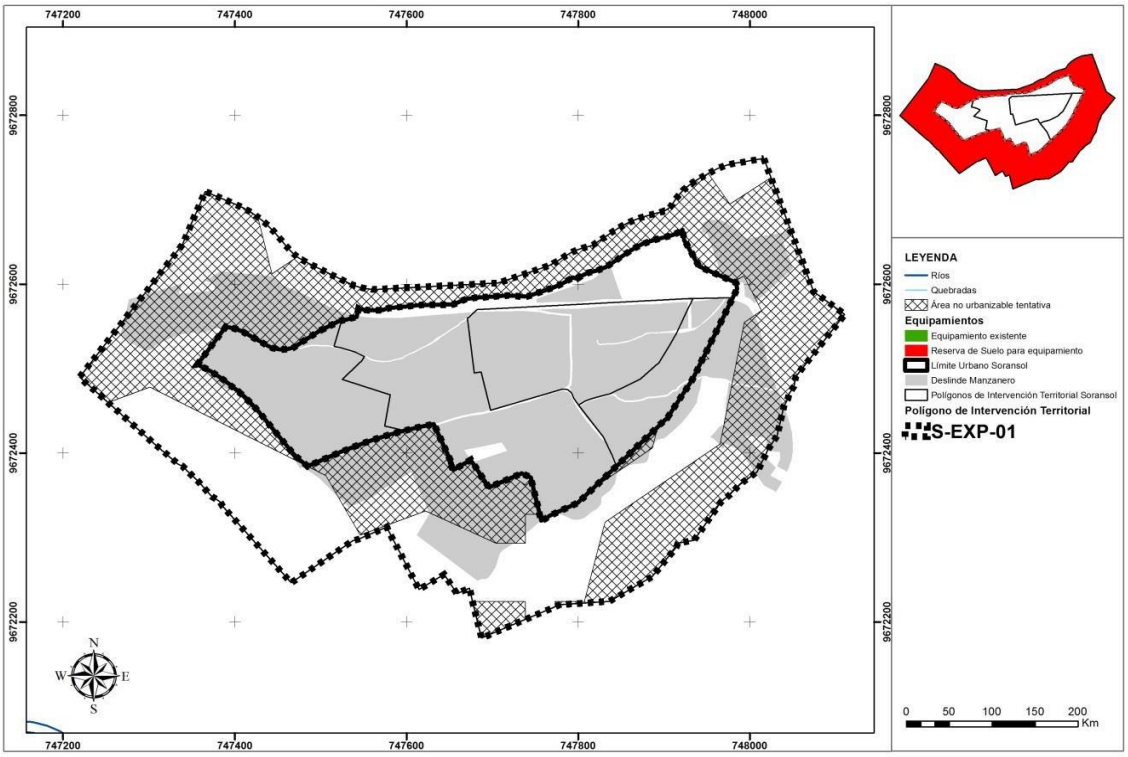
PIT CÓDIGO: **S-NC-03**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	S-NC-03
LOTE MÍNIMO (m2)	1.000,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	21,00
COS MÁXIMO (%)	10,00
CUS MÁXIMO (%)	20,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,20
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.
Tabla 26-E. Polígono de intervención Soransol

PIT CÓDIGO: **S-EXP-01**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	S-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	1.500,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	26,00
COS MÁXIMO (%)	7,00
CUS MÁXIMO (%)	14,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,13
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Parágrafo No. 5: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN PARROQUIALES (U-C-01, U-C-02, U-NC-01, U-NC-02, U-NC-03, U-EXP-01, U-EXP-02, PIA-U, PZ-C-01, PZ-NC-01, PZ-NC-02, PZ-NC-03, PZ-NC-04, PZ-EXP-01, PZ-EXP-02, D-C-01, D-NC-01, D-NC-02, D-EXP-01, P-C-01, P-NC-01, P-NC-02, P-EXP-01, DA-DA, PA-PA)

Artículo 85.- Para Polígono de Intervención La Unión MAPA 12, 17 y 19:

Tabla 27. Polígono de intervención La Unión

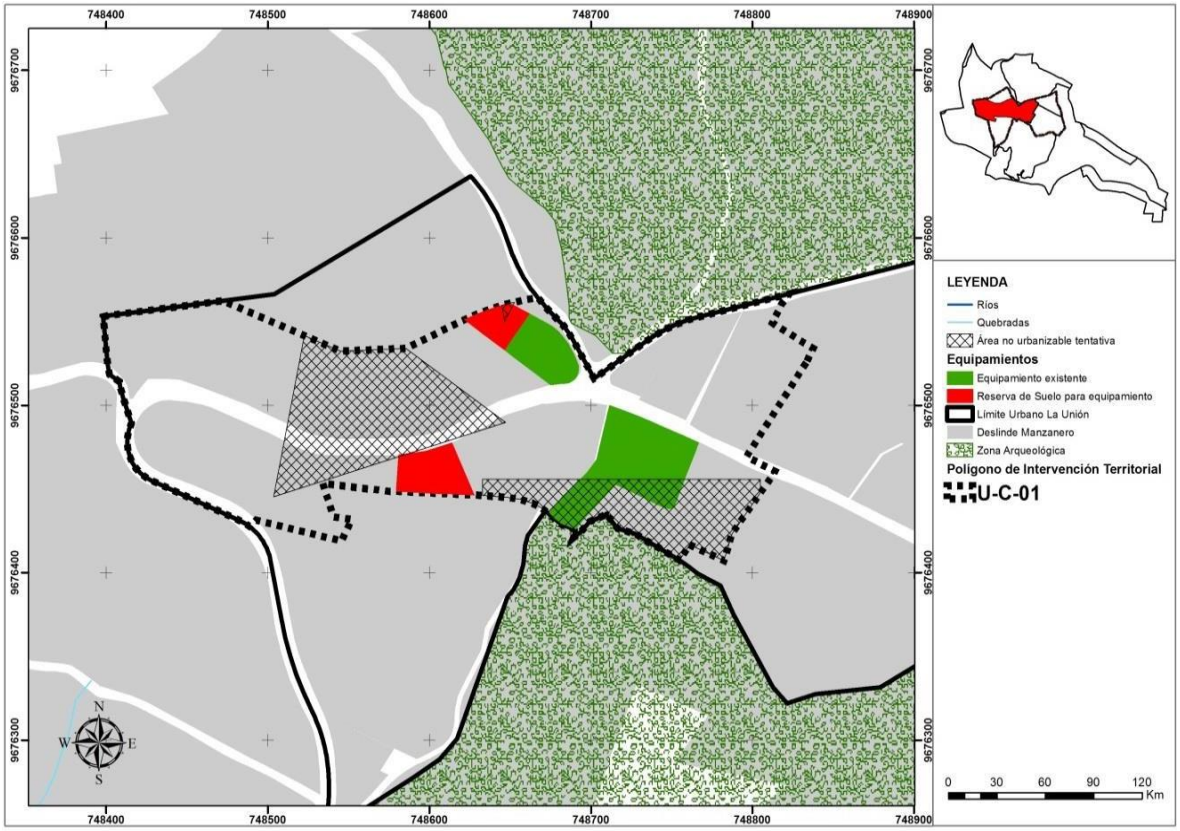
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	RURAL EXPANSION URBANA	RURAL EXPANSION URBANA	PROTECCION ARQUEOLOGICA	RURAL EXPANSION URBANA
CÓDIGO	U-C-01	U-C-02	**U-NC-01**	U-NC-02	U-NC-03	U-EXP-01	U-EXP-02	**PIA-U 10[12]**	**Q-EXP-01**
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00	400,00	400,00	400,00	400,00	450,00	450,00		450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	2,00	-	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00	13,00	13,00	13,00	13,00	14,00	14,00	-	14,00
COS MÁXIMO (%)	63,00	57,50	57,50	57,50	57,50	22,22	22,22	-	22,22
CUS MÁXIMO (%)	189,00	115,00	115,00	115,00	115,00	44,44	44,44	-	44,44
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,89	1,15	1,15	1,15	1,15	0,44	0,44	-	0,44
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada	Pareada	Pareada	Pareada	Pareada	Aislada	Aislada	-	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	-	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-	5,00
RETIROS L	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	-	5,00
RETIROS P	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	-	5,00

[12] Determinantes urbanísticas para las zonas declaradas como patrimonio cultural arqueológico.

Tabla 27-A. Polígono de intervención La Unión

PIT CÓDIGO: U-C-01

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO
CÓDIGO	U-C-01
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	189,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,89
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

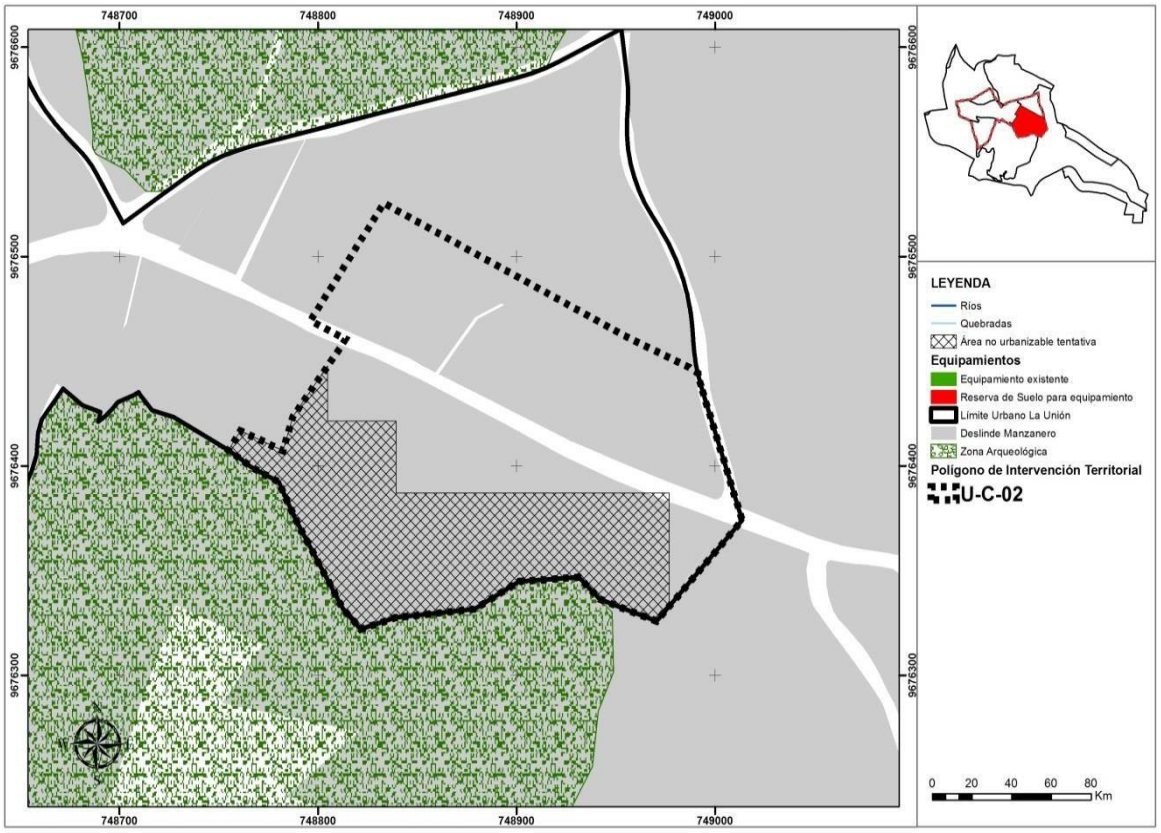


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 27-B. Polígono de intervención La Unión

PIT CÓDIGO: U-C-02

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO
CÓDIGO	U-C-02
LOTE MÍNIMO (m2)	400,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	13,00
COS MÁXIMO (%)	57,50
CUS MÁXIMO (%)	115,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,15
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

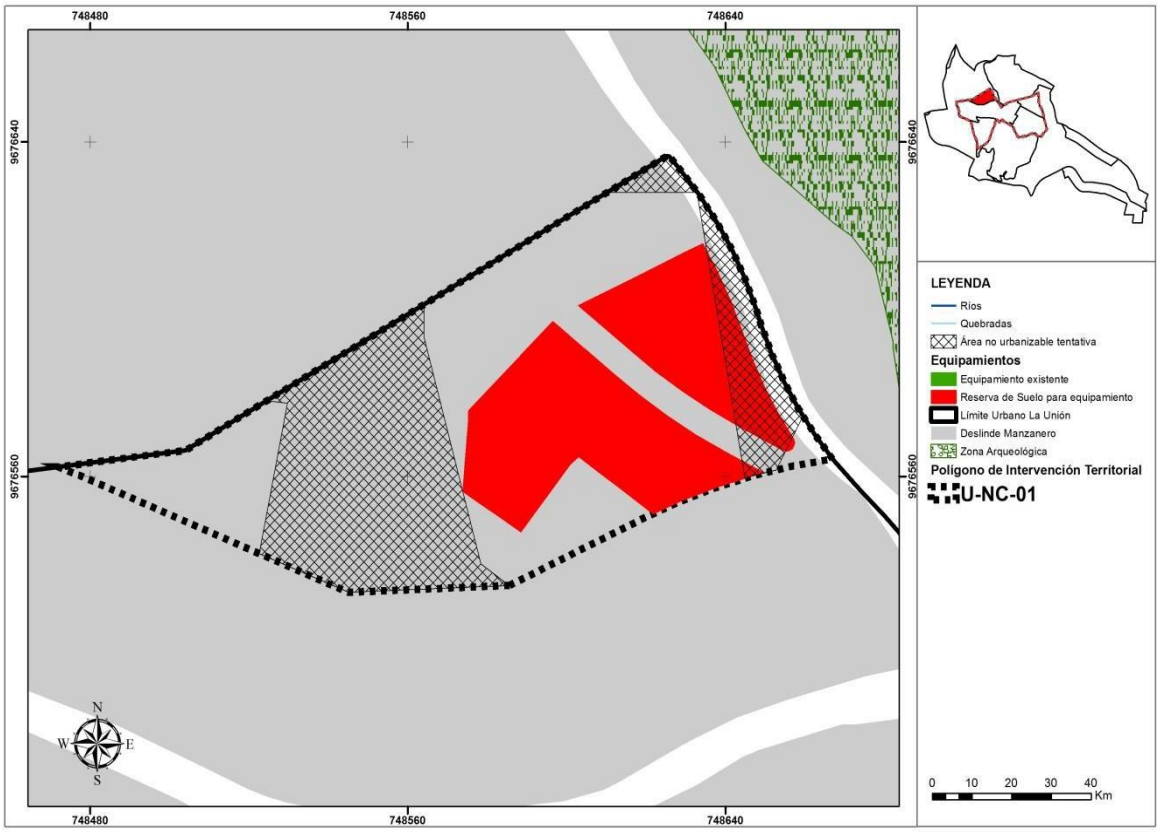


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 27-C. Polígono de intervención La Unión

PIT CÓDIGO: **U-NC-01**

CLASIFICACION DEL SUELO	**URBANO NO CONSOLIDADO**
CÓDIGO	**U-NC-01**
LOTE MÍNIMO (m2)	400,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	13,00
COS MÁXIMO (%)	57,50
CUS MÁXIMO (%)	115,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,15
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00



Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 27-D. Polígono de intervención La Unión

PIT CÓDIGO: **U-NC-02**

CLASIFICACION DEL SUELO	**URBANO NO CONSOLIDADO**
CÓDIGO	U-NC-02
LOTE MÍNIMO (m2)	400,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	13,00
COS MÁXIMO (%)	57,50
CUS MÁXIMO (%)	115,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,15
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

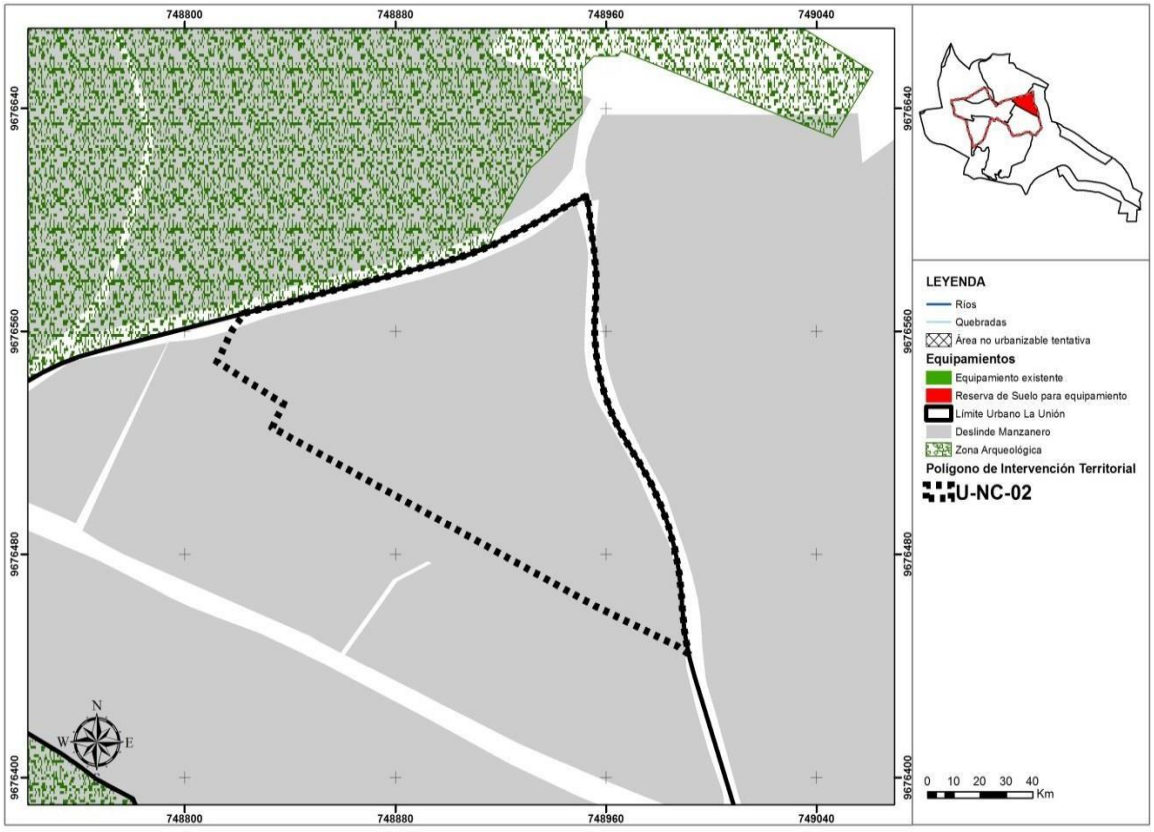
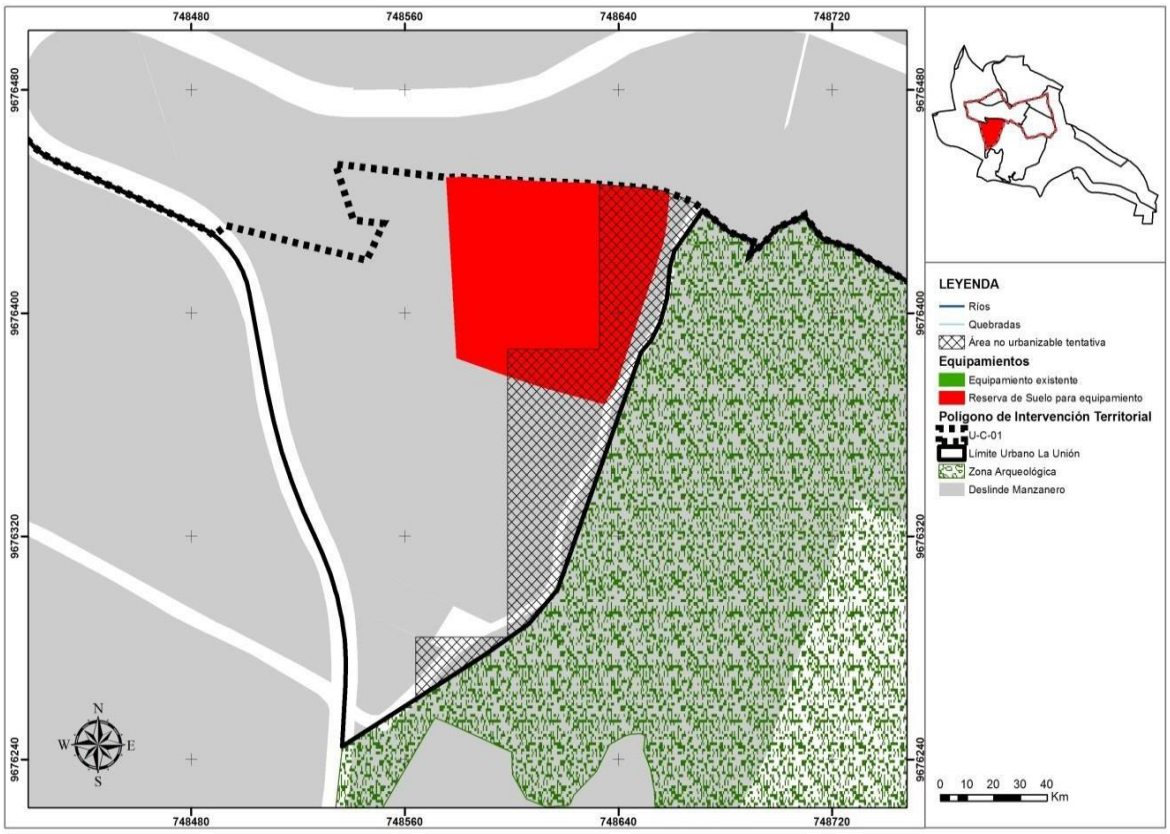


Tabla 27-E. Polígono de intervención La Unión

PIT CÓDIGO: U-NC-03

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
CÓDIGO	U-NC-03
LOTE MÍNIMO (m2)	400,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	13,00
COS MÁXIMO (%)	57,50
CUS MÁXIMO (%)	115,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,15
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

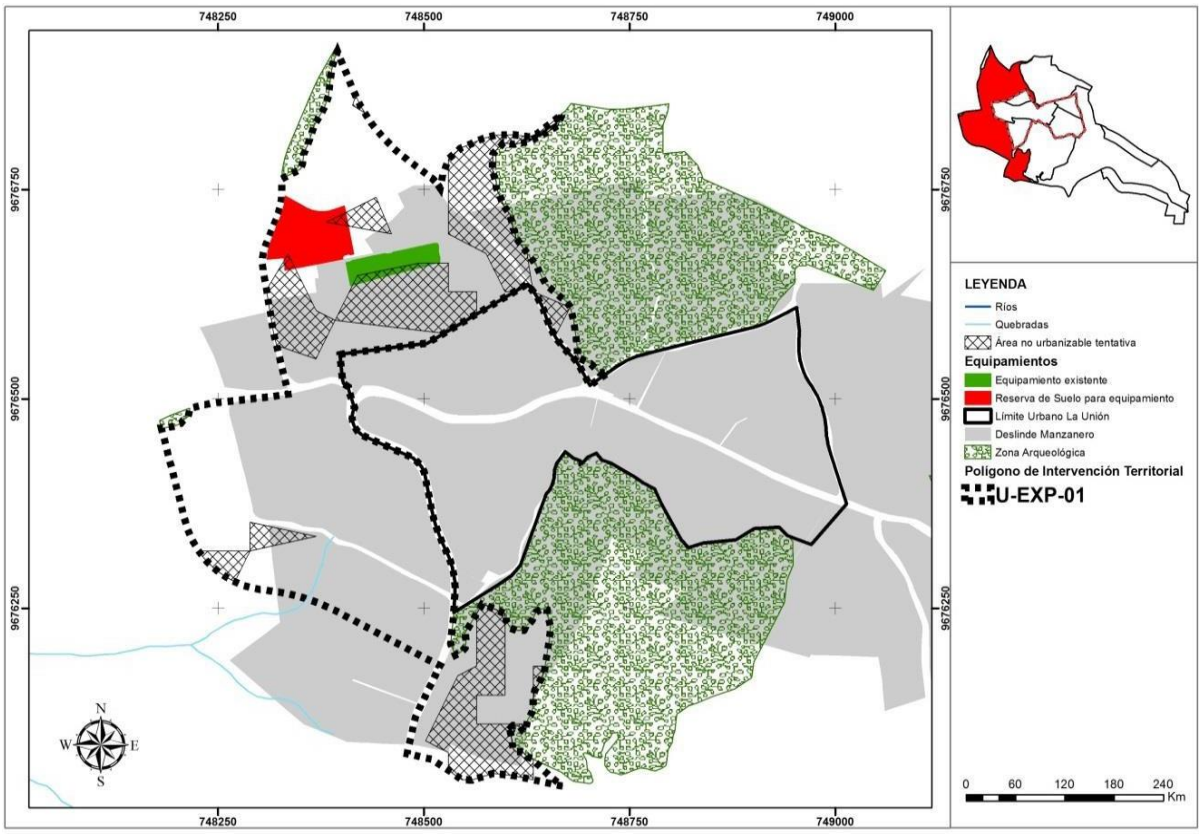


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 27-F. Polígono de intervención La Unión

PIT CÓDIGO: **U-EXP-01**

CLASIFICACION DEL SUELO	**RURAL EXPANSION URBANA**
CÓDIGO	U-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	22,22
CUS MÁXIMO (%)	44,44
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,44
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00



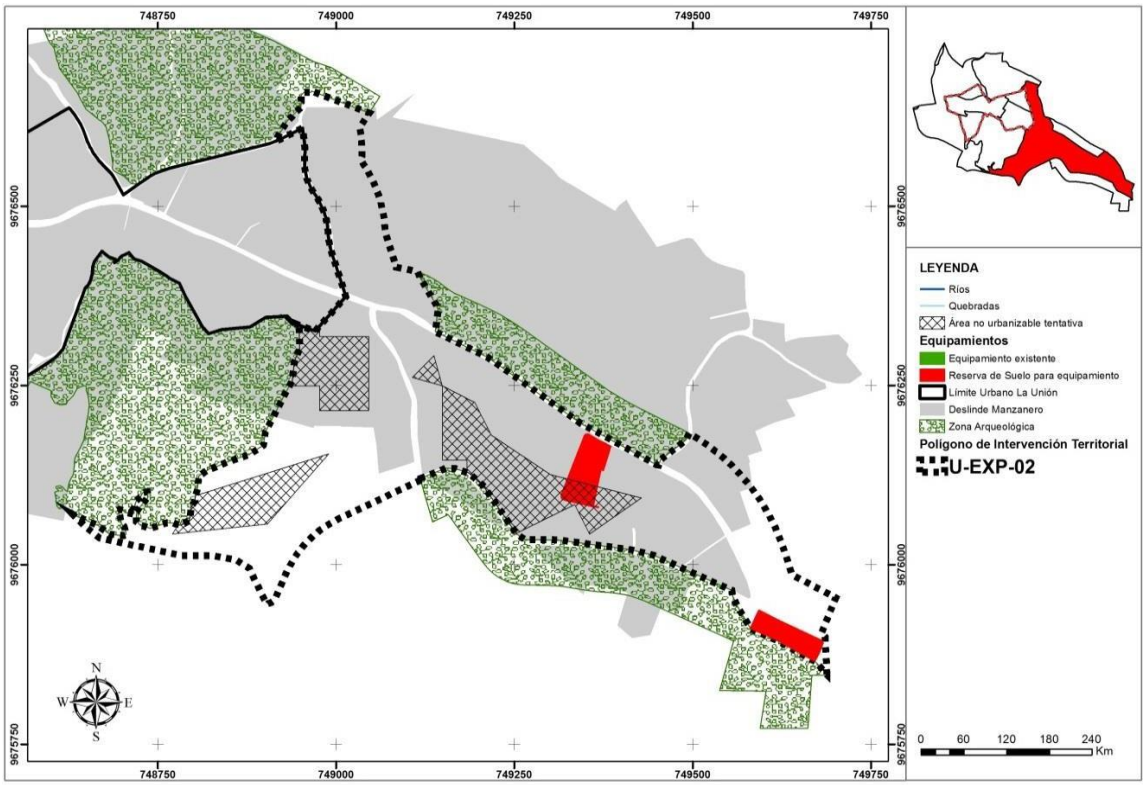
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 27-G. Polígono de intervención La Unión

PIT CÓDIGO: **U-EXP-02**

CLASIFICACION DEL SUELO	**RURAL EXPANSION URBANA**
CÓDIGO	U-EXP-02
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	22,22
CUS MÁXIMO (%)	44,44
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,44
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

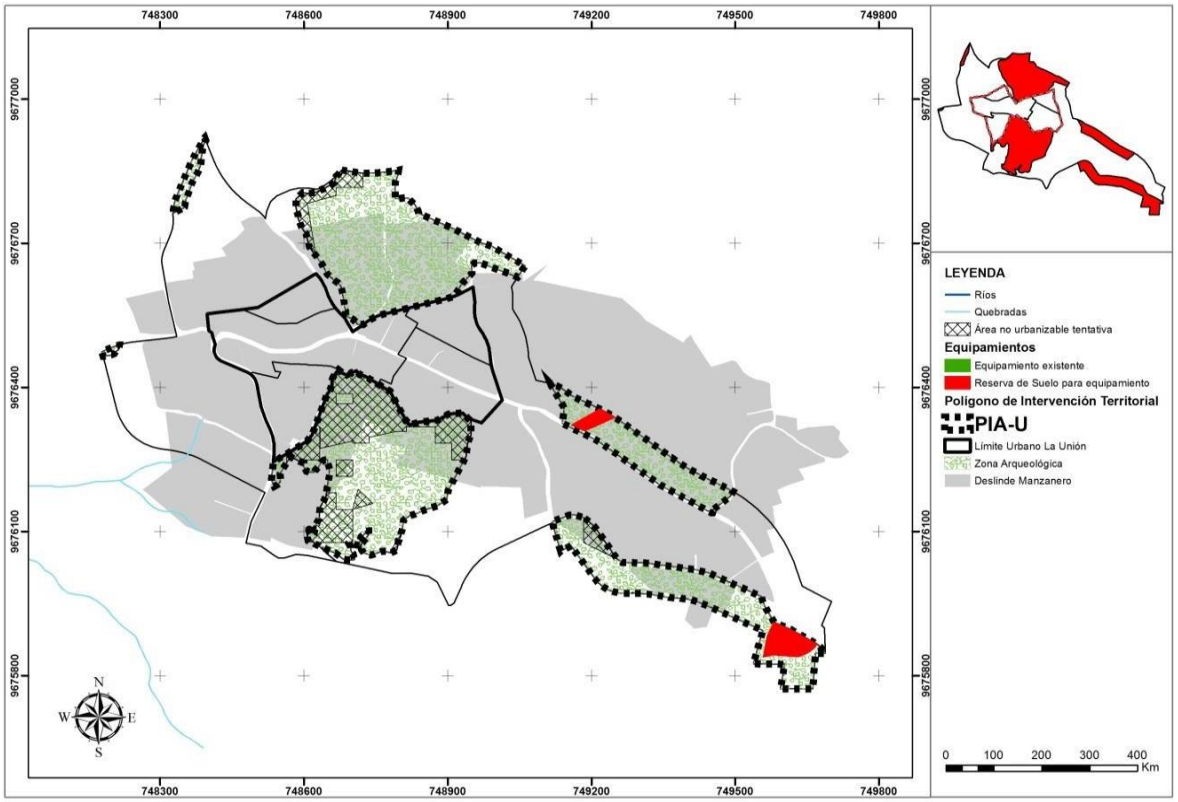


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 27-H. Polígono de intervención La Unión

PIT CÓDIGO: **PIA-U**

CLASIFICACION DEL SUELO	**PROTECCION ARQUEOLOGICA**
CÓDIGO	**PIA-U**
LOTE MÍNIMO (m2)	
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	-
FRENTE MÍNIMO (m)	-
COS MÁXIMO (%)	-
CUS MÁXIMO (%)	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	-
RETIROS F	-
RETIROS L	-
RETIROS P	-

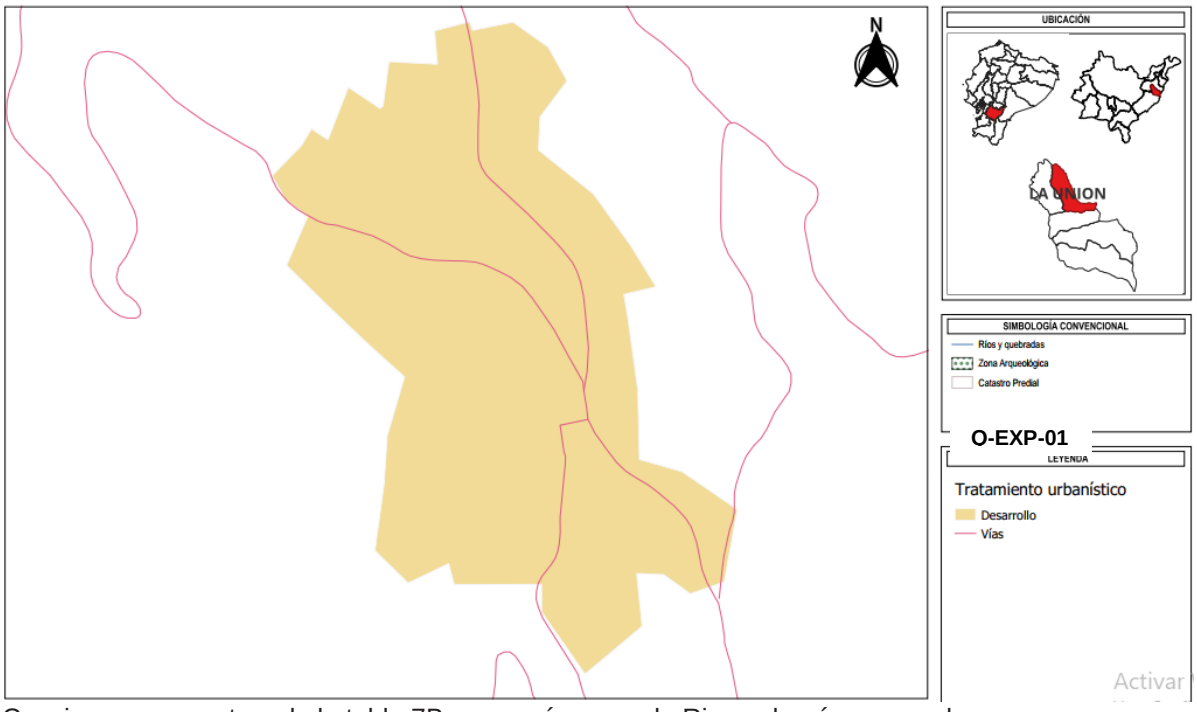


Los predios que obtengan la Certificacion de no tener afectación patrimonial podrán acogerse a la normativa del polígono mas cercano.

Tabla 27-I. Polígono de intervención La Unión-El Quinche

PIT CÓDIGO: Q-EXP-01

CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL EXPANSION URBANA
CÓDIGO	Q-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	22,22
CUS MÁXIMO (%)	44,44
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,44
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Artículo 86.-Para Polígono de Intervención San Martín de Puzhío MAPA 20, 25 y 27:

Tabla 28. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	URBANO NO CONSOLIDADO	RURAL EXPANSION URBANA	RURAL EXPANSION URBANA	RURAL EXPANSION URBANA	PROTECCION ARQUEOLOGICA
PIT CODIGO	PZ-C-01	PZ-NC-01	PZ-NC-02	PZ-NC-03	PZ-NC-04	PZ-EXP-01	PZ-EXP-02	PZ-EXP-03	PIA-PZ
LOTE MÍNIMO (m2)	135,00	400,00	200,00	200,00	200,00	700,00	700,00	700,00	-
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00	2,00	2,00	3,00	2,00	2,00	2,00	2,00	-
FRENTE MÍNIMO(m)	8,00	13,00	9,00	9,00	9,00	18,00	18,00	18,00	-
COS MÁXIMO (%)	82,96	57,50	63,00	63,00	63,00	14,29	14,29	14,29	-
CUS MÁXIMO (%)	248,89	115,00	126,00	189,00	126,00	28,57	28,57	28,57	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD	2,49	1,15	1,26	1,89	1,26	0,29	0,29	0,29	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua sin retiro Frontal - Continua con retiro frontal	Pareada	Continua con retiro frontal-Pareada	Continua con retiro frontal-Pareada	Continua con retiro frontal-Pareada	Aislada	Aislada	Aislada	-
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i	-
RETIROS F	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00	-
RETIROS L	–	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	-
RETIROS P	3,00	3,00	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00	5,00	-

Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 28-A. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

PIT CÓDIGO: **PZ-C-01**

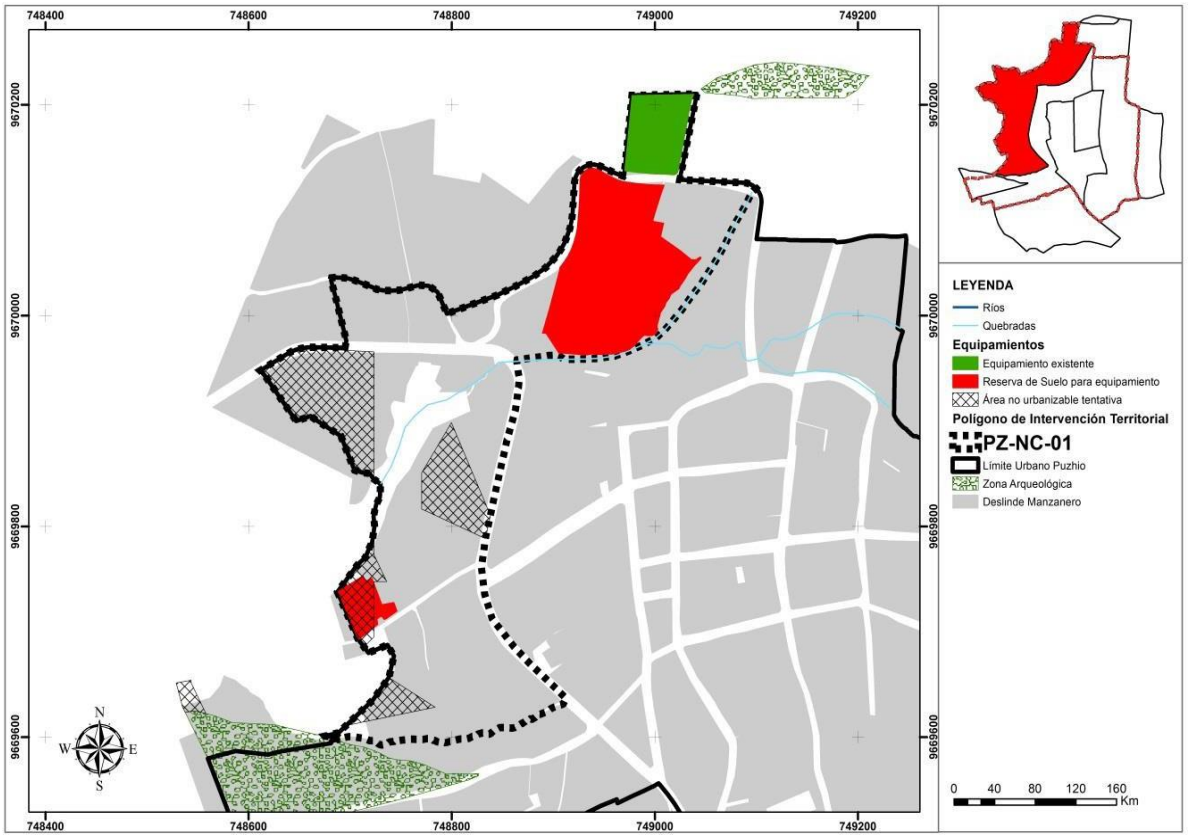
CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO CONSOLIDADO
PIT CODIGO	**PZ-C-01**
LOTE MÍNIMO (m2)	135,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO(m)	8,00
COS MÁXIMO (%)	82,96
CUS MÁXIMO (%)	248,89
INDICE DE EDIFICABILIDAD	2,49
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua sin retiro frontal – Continua con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00

Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.

Tabla 28-B. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

PIT CÓDIGO: PZ-NC-01

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
PIT CODIGO	PZ-NC-01
LOTE MÍNIMO (m2)	400,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO(m)	13,00
COS MÁXIMO (%)	57,50
CUS MÁXIMO (%)	115,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,15
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

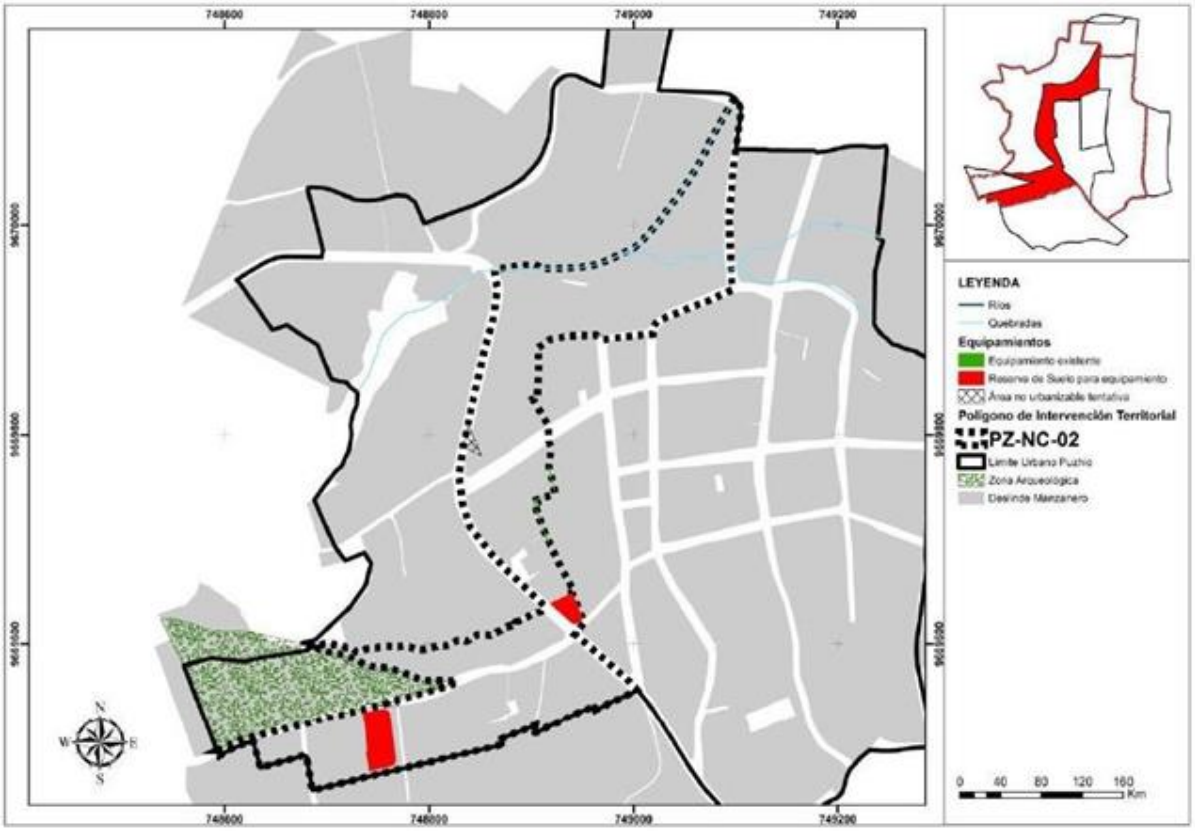


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 28-C. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

PIT CÓDIGO: PZ-NC-02

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
PIT CODIGO	PZ-NC-02
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO(m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	126,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,26
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.

Tabla 28-D. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

PIT CÓDIGO: **PZ-NC-03**

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
PIT CODIGO	**PZ-NC-03**
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO(m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	189,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,89
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

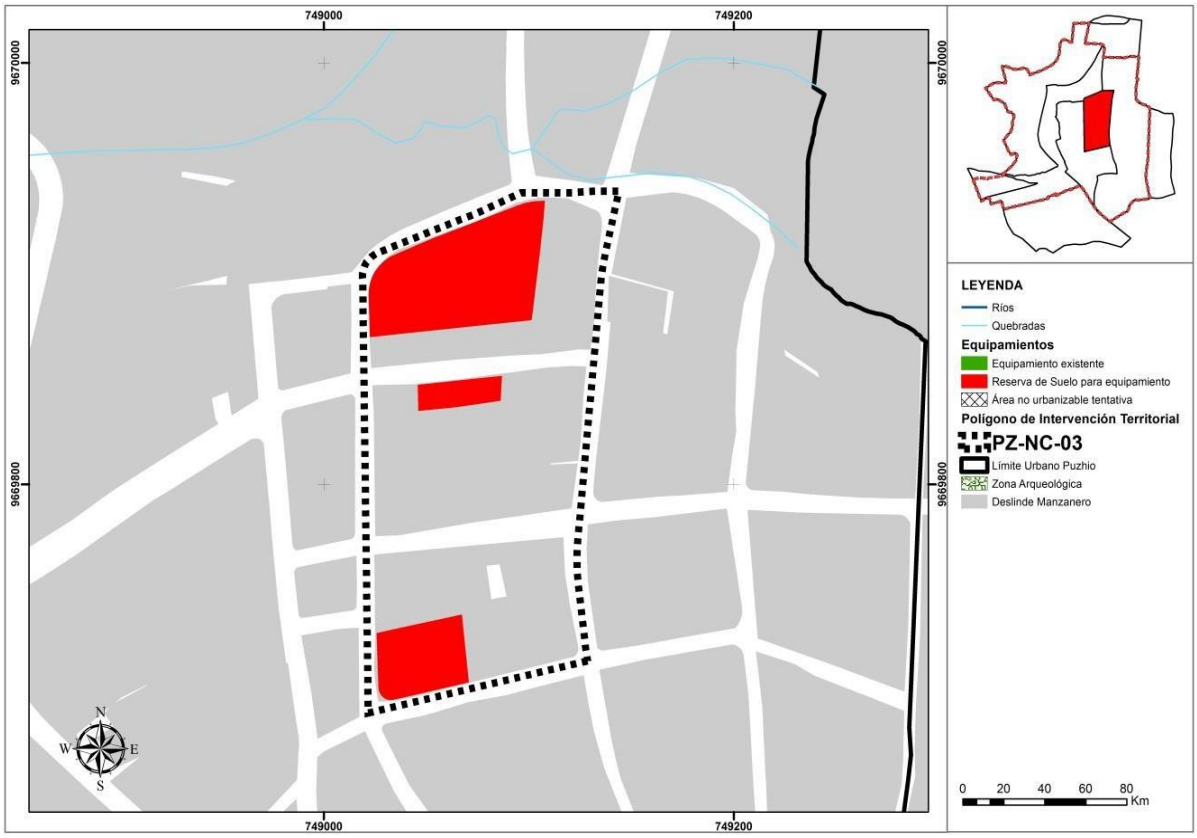
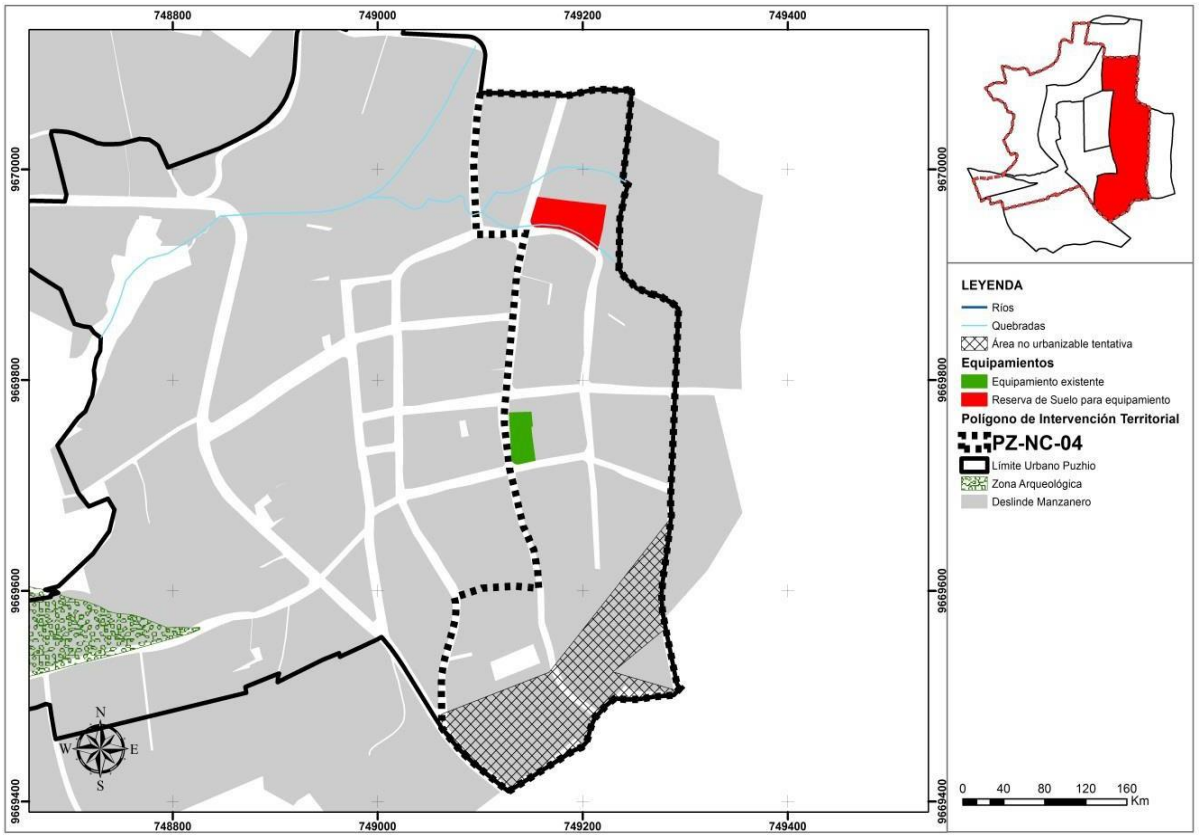


Tabla 28-E. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

PIT CÓDIGO: PZ-NC-04

CLASIFICACION DEL SUELO	URBANO NO CONSOLIDADO
PIT CODIGO	PZ-NC-04
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO(m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	126,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,26
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal-Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 28-F. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

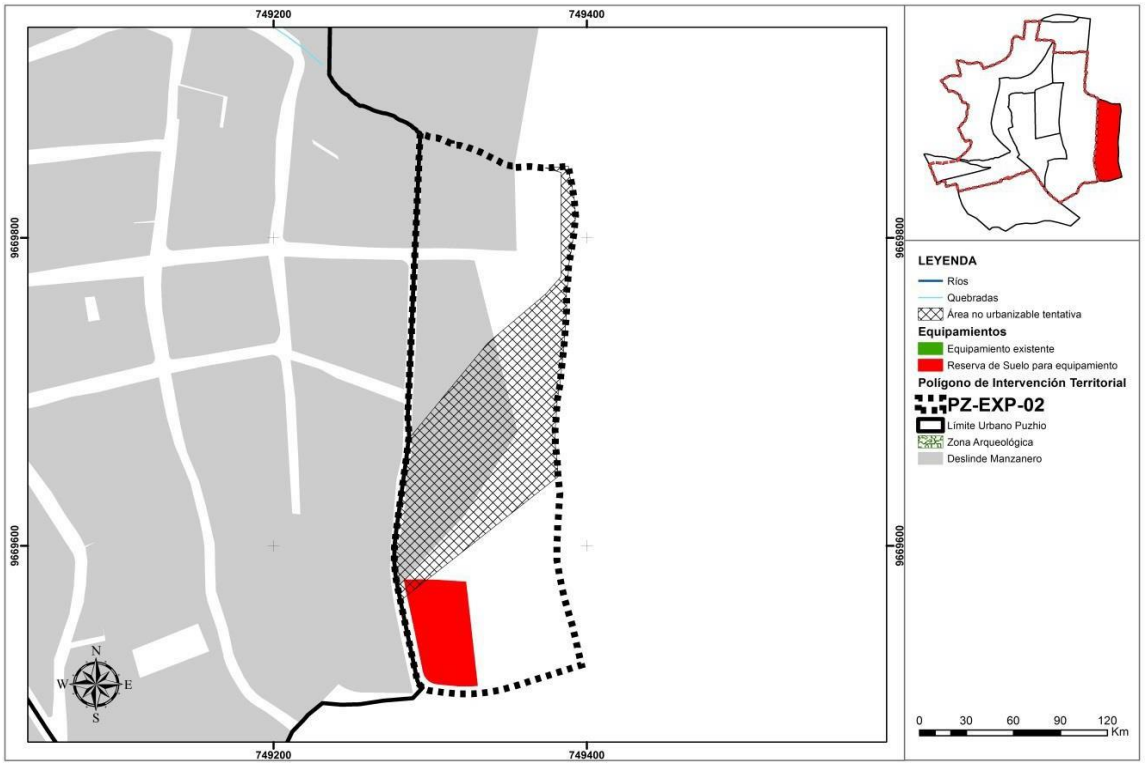
PIT CÓDIGO: **PZ-EXP-01**

CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL EXPANSION URBANA
PIT CODIGO	**PZ-EXP-01**
LOTE MÍNIMO (m2)	700,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO(m)	18,00
COS MÁXIMO (%)	14,29
CUS MÁXIMO (%)	28,57
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,29
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

Tabla 28-G. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

PIT CÓDIGO: PZ-EXP-02

CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL EXPANSION URBANA
PIT CODIGO	PZ-EXP-02
LOTE MÍNIMO (m2)	700,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO(m)	18,00
COS MÁXIMO (%)	14,29
CUS MÁXIMO (%)	28,57
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,29
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

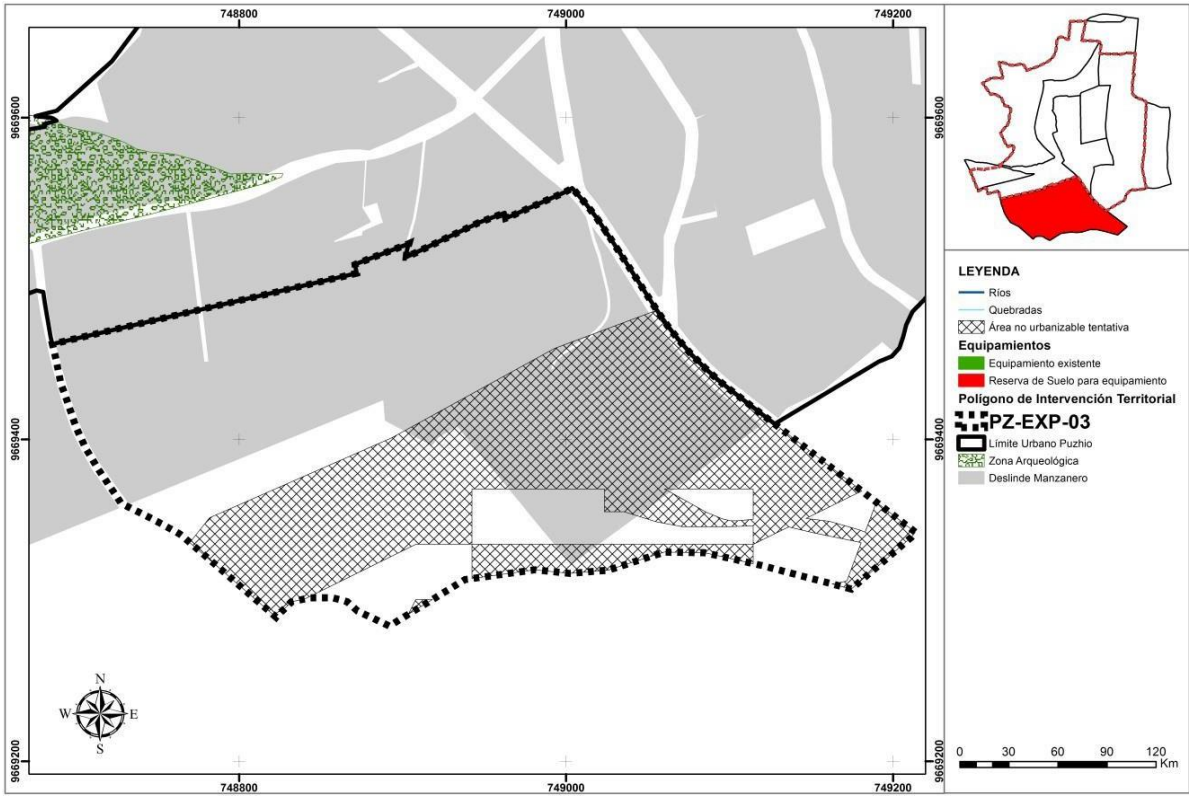


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 28-H. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

PIT CÓDIGO: **PZ-EXP-03**

CLASIFICACION DEL SUELO	RURAL EXPANSION URBANA
PIT CODIGO	**PZ-EXP-03**
LOTE MÍNIMO (m2)	700,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO(m)	18,00
COS MÁXIMO (%)	14,29
CUS MÁXIMO (%)	28,57
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,29
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

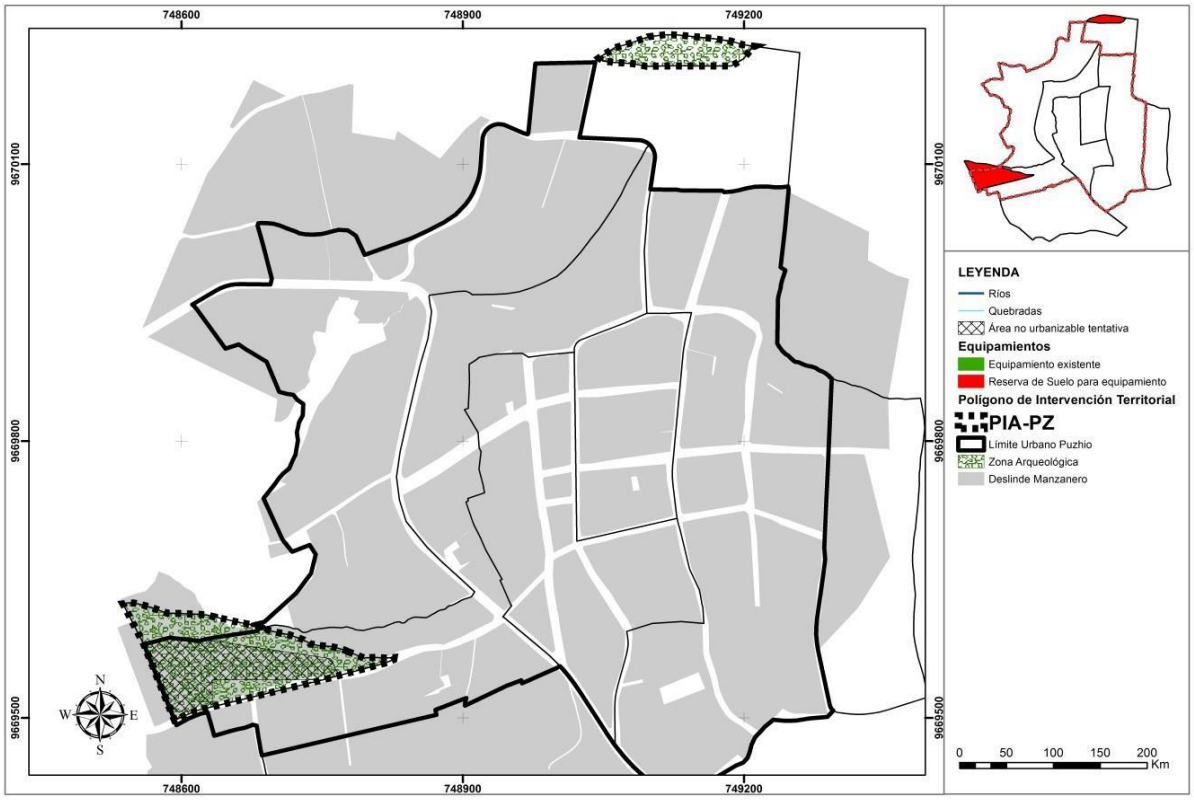


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 28-I. Polígono de intervención San Martín de Puzhío

PIT CÓDIGO: **PIA-PZ**

CLASIFICACION DEL SUELO	PROTECCION ARQUEOLOGICA
PIT CODIGO	**PIA-PZ**
LOTE MÍNIMO (m2)	-
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	-
FRENTE MÍNIMO(m)	-
COS MÁXIMO (%)	-
CUS MÁXIMO (%)	-
INDICE DE EDIFICABILIDAD	-
TIPO DE IMPLANTACIÓN	-
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	-
RETIROS F	-
RETIROS L	-
RETIROS P	-



Los predios que obtengan la Certificacion de no tener afectación patrimonial podrán acogerse a la normativa del polígono mas cercano.
Referirse a la LOOTUGS art. 19

Artículo 87.-Para Polígono de Intervención Delegsol (Luis Galarza Orellana) MAPA 28, 33 y 35:

Tabla 29. Polígono de intervención Delegsol (Luis Galarza Orellana)

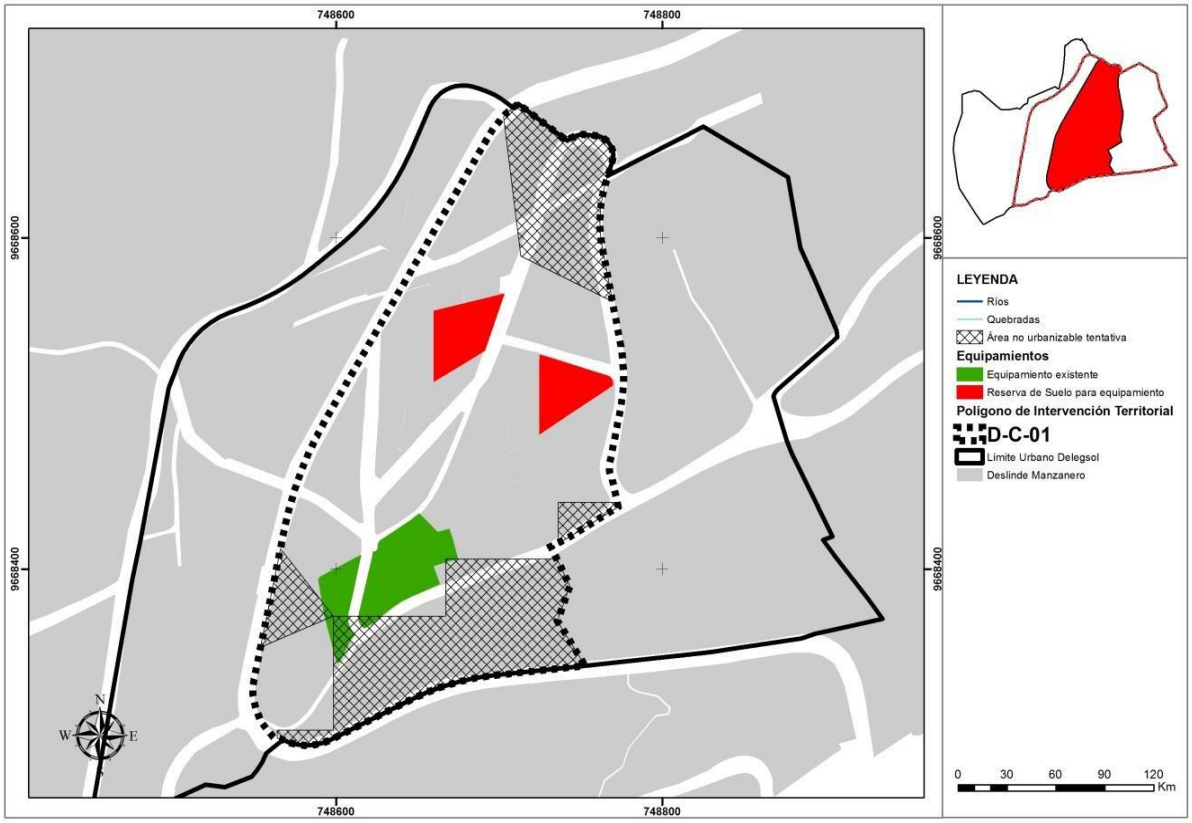
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano Con- solidado	Urbano No Consolidado	Urbano No Consolidado	Rural Expan- sión Urbana	Rural Expan- sión Urbana
PIT CÓDIGO	D-C-01	D-NC-01	D-NC-02	D-EXP-01	CHO-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	135,00	200,00	180,00	450,00	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00	2,00	3,00	2,00	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	8,00	9,00	9,00	14,00	14,00
COS MÁXIMO (%)	82,96	63,00	60,00	22,22	22,22
CUS MÁXIMO (%)	248,89	126,00	180,00	44,44	44,44
INDICE DE EDIFICABILDAD	2,49	1,26	1,80	0,44	0,44
TIPO DE IMPLAN TACIÓN	Continua sin retiro frontal– Continua con retiro frontal	Continua con retiro frontal Pareada	Continua con retiro frontal Pareada	Aislada	Aislada
SECCIÓN MINIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
RETIROS L	–	3,00	3,00	5,00	5,00
RETIROS P	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00

Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 29-A. Polígono de intervención Delegsol (Luis Galarza Orellana)

PIT CÓDIGO: **D-C-01**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	**Urbano Consolidado**
PIT CÓDIGO	D-C-01
LOTE MÍNIMO (m2)	135,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO (m)	8,00
COS MÁXIMO (%)	82,96
CUS MÁXIMO (%)	248,89
INDICE DE EDIFICABILIDAD	2,49
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua sin retiro frontal Continua con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00



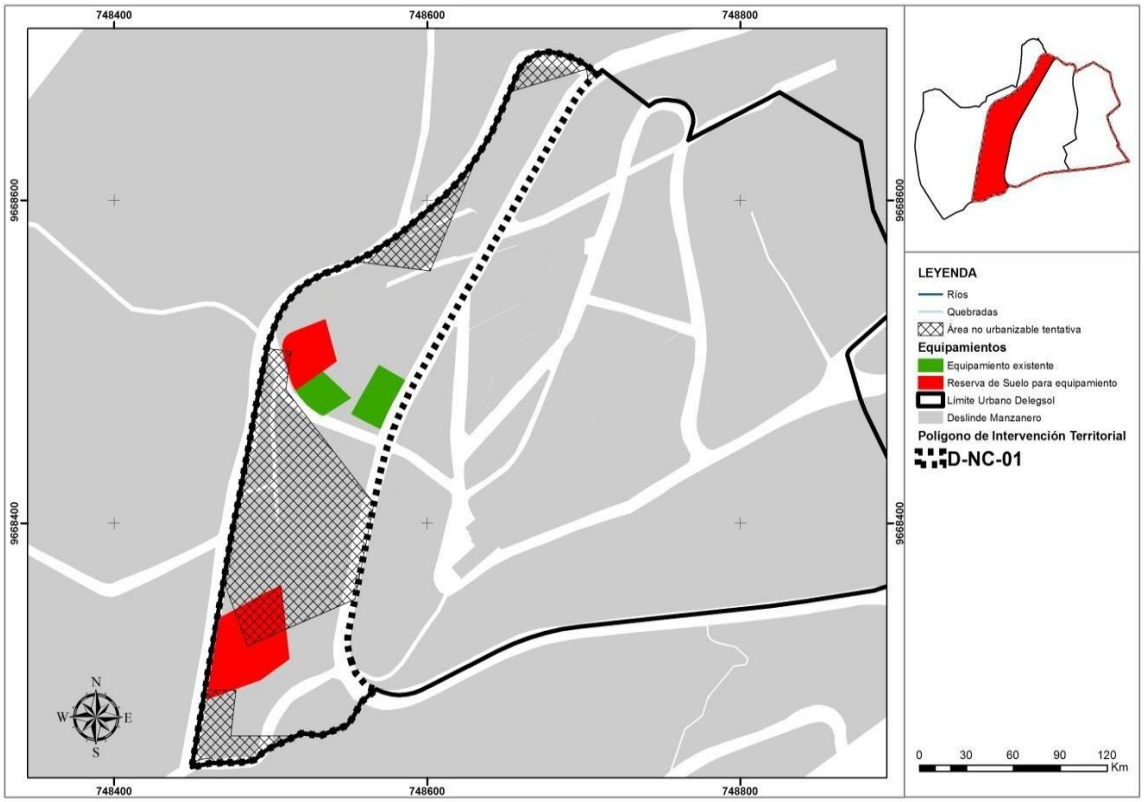
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 29-B. Polígono de intervención Delegsol (Luis Galarza Orellana)

PIT CÓDIGO: D-NC-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	D-NC-01
LOTE MÍNIMO (m2)	200,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	63,00
CUS MÁXIMO (%)	126,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,26
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal - Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00

RETIROS P	3,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 29-C. Polígono de intervención Delegsol (Luis Galarza Orellana)

PIT CÓDIGO: **D-NC-02**

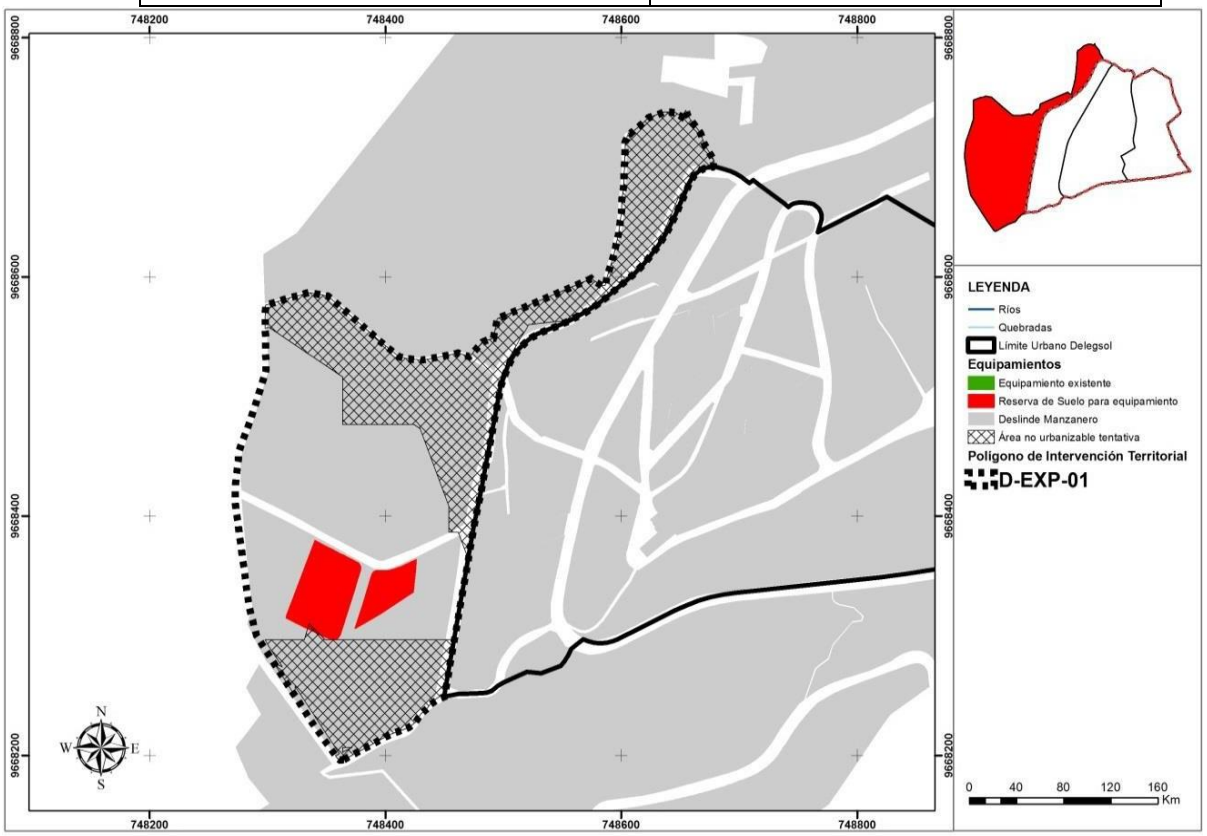
CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	D-NC-02
LOTE MÍNIMO (m2)	180,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	60,00
CUS MÁXIMO (%)	180,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,80
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal Pareada
SECCIÓN MÍ- NIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 29-D. Polígono de intervención Delegsol (Luis Galarza Orellana)

PIT CÓDIGO: **D-EXP-01**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	D-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	22,22
CUS MÁXIMO (%)	44,44
INDICE DE EDIFICABILI- DAD	0,44
TIPO DE IM- PLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍ- NIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00

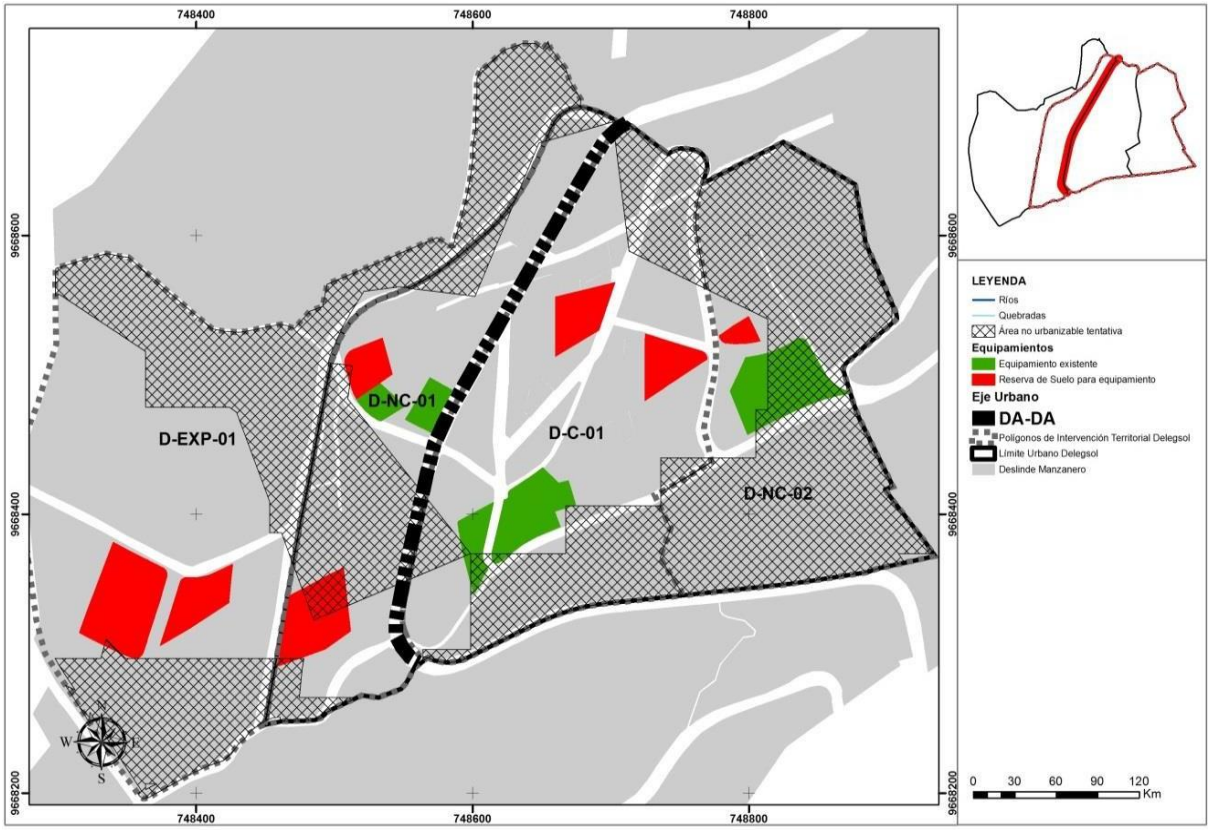


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 29-E. Polígono de intervención Delegsol (Luis Galarza Orellana)

PIT CÓDIGO: **DA-DA**

EJE **CÓDIGO DELEGSOL (LUIS GALARZA ORELLANA)**	DA-DA
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	60,00
CUS MÁXIMO (%)	180,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,80
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	-
RETIROS P	3,00

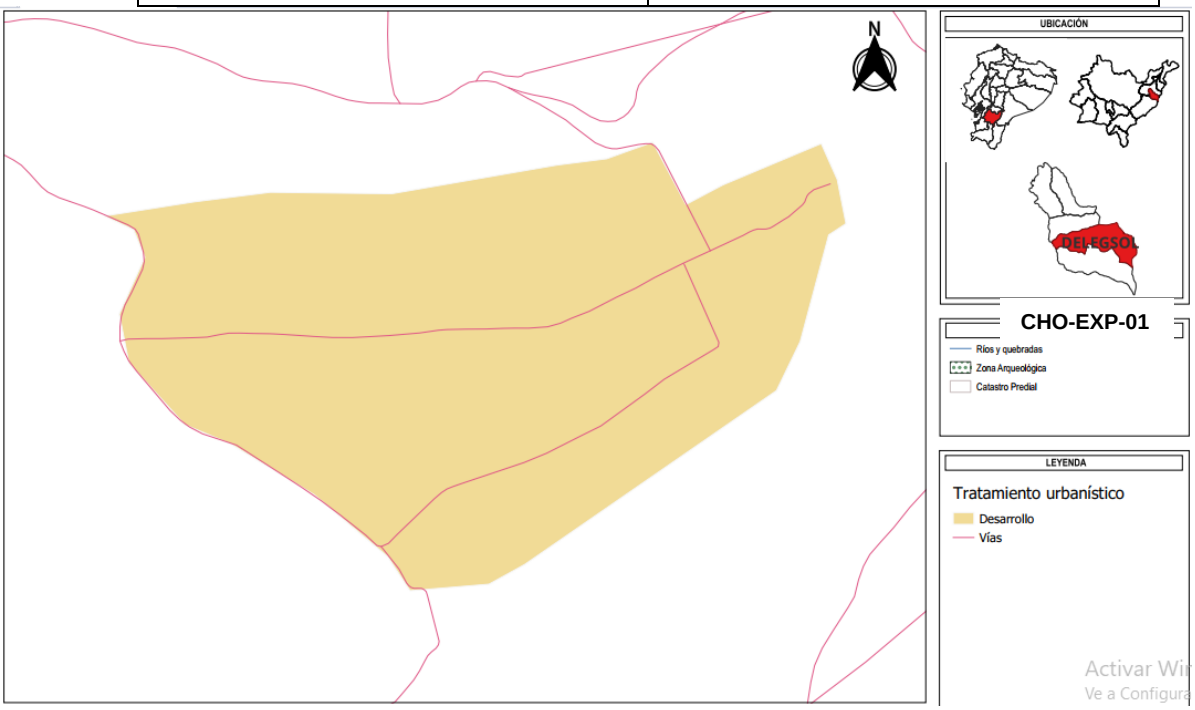


Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 29-F. Polígono de intervención Delegsol (Luis Galarza Orellana)-CHOCAR

PIT CÓDIGO: CHO-EXP-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	CHO-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	22,22
CUS MÁXIMO (%)	44,44
INDICE DE EDIFICABILI- DAD	0,44
TIPO DE IM- PLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍ- NIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Artículo 88.-Para Polígono de Intervención Principal MAPA 36, 41 y 43:

Tabla 30. Polígono de intervención Principal

CLASIFICA- CIÓN DE SUELO	Urbano Con-solidado	Urbano No Consolidado	Urbano No Consolidado	Rural Expansión Urbana	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	P-C-01	P-NC-01	P-NC-02	P-EXP-01	CE-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	135,00	300,00	180,00	450,00	450,00
ALTURA MÁXI-MA (Pisos)	3,00	2,00	3,00	2,00	2,00
FRENTE MÍNI-MO (m)	8,00	12,00	9,00	14,00	14,00
COS MÁXIMO (%)	82,96	51,00	60,00	22,22	22,22
CUS MÁXIMO (%)	248,89	102,00	180,00	44,44	44,44
INDICE DE EDIFICABILI-DAD	2,49	1,02	1,80	0,44	0,44
TIPO DE IM-PLANTACIÓN	Continua sin retiro frontal o Continua con retiro frontal	Pareada	Continua con retiro fron-tal-Pareada	Aislada	Aislada
SECCIÓN MÍ-NIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 422 lit. i	Art. 429 lit. i	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00	5,00	5,00	5,00	5,00
RETIROS L	–	3,00	3,00	5,00	5,00
RETIROS P	3,00	3,00	3,00	5,00	5,00

Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Tabla 30-A. Polígono de intervención Principal

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano Consolidado
PIT CÓDIGO	P-C-01
LOTE MÍNIMO (m2)	135,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO (m)	8,00
COS MÁXIMO (%)	82,96
CUS MÁXIMO (%)	248,89
INDICE DE EDIFICABILIDAD	2,49
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua sin retiro frontal Continua con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00

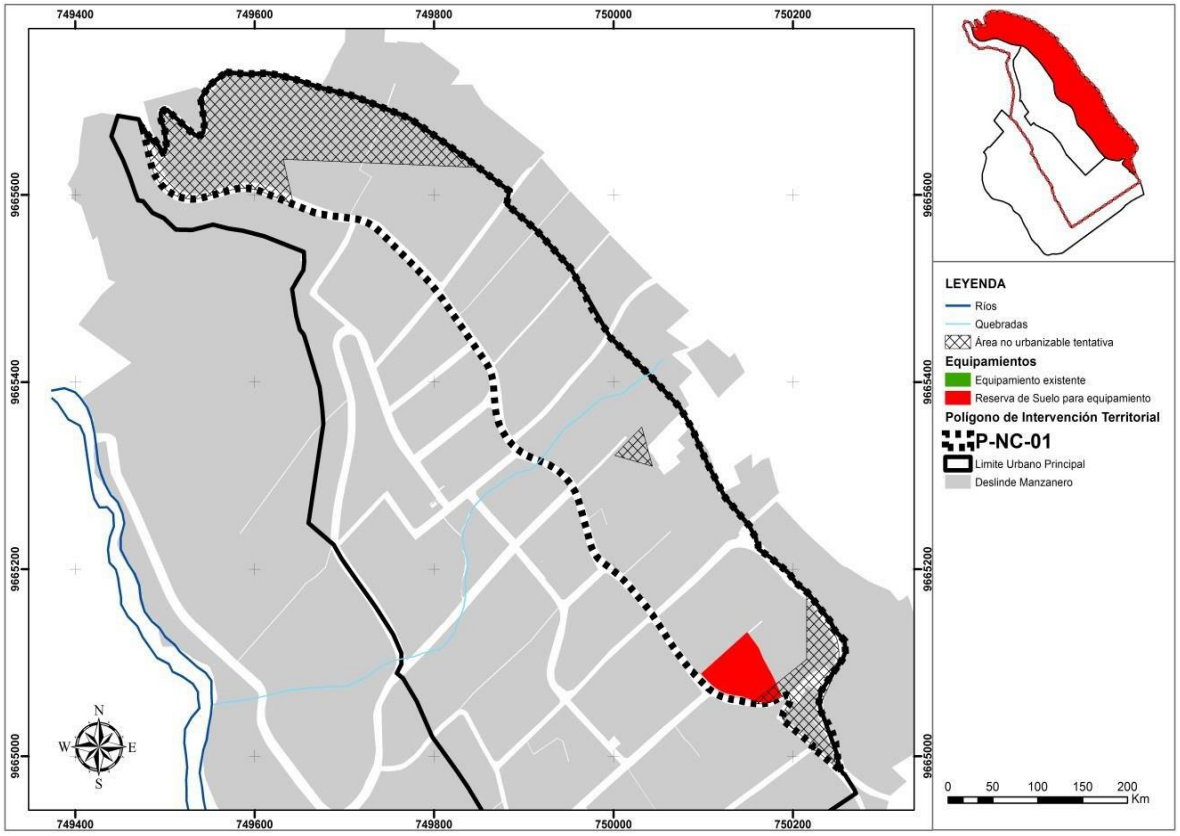
PIT CÓDIGO: **P-C-01**

Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 30-B. Polígono de intervención Principal

PIT CÓDIGO: **P-NC-01**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	**Urbano No Consolidado**
PIT CÓDIGO	P-NC-01
LOTE MÍNIMO (m2)	300,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	12,00
COS MÁXIMO (%)	51,00
CUS MÁXIMO (%)	102,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,02
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

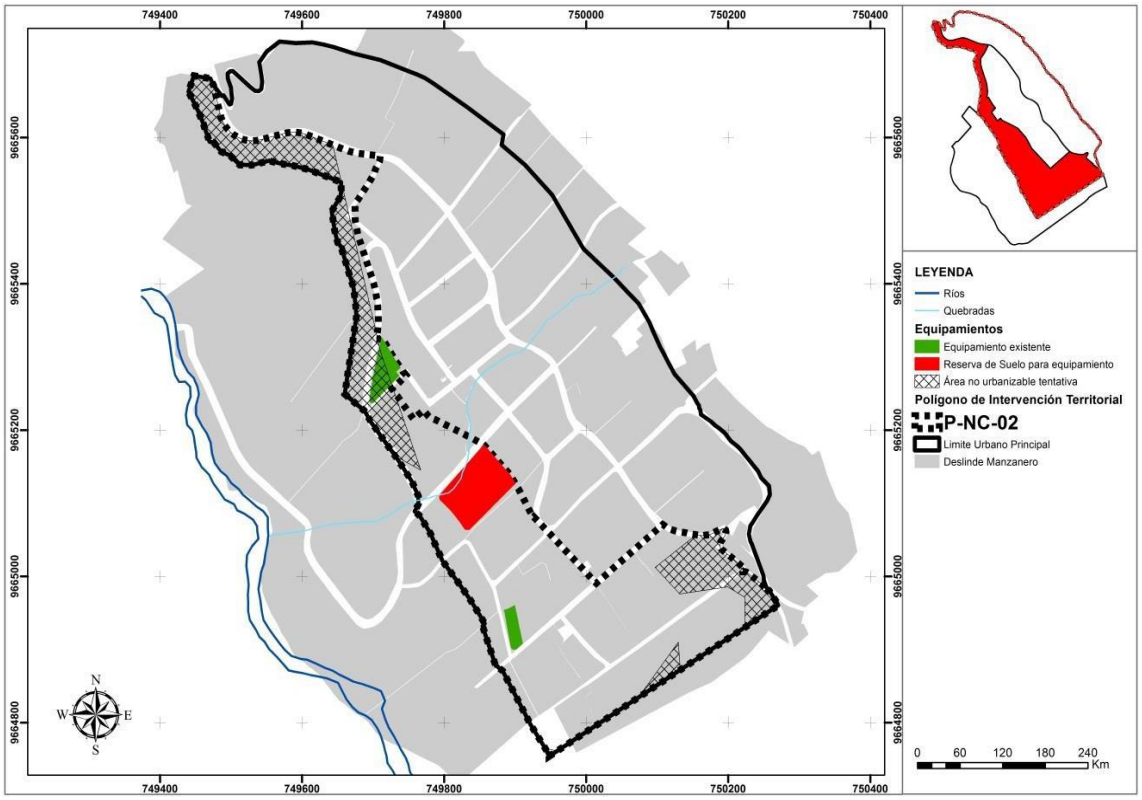


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 30-C. Polígono de intervención Principal

PIT CÓDIGO: **P-NC-02**

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Urbano No Consolidado
PIT CÓDIGO	P-NC-02
LOTE MÍNIMO (m2)	180,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	60,00
CUS MÁXIMO (%)	180,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,80
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal Pareada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	3,00
RETIROS P	3,00

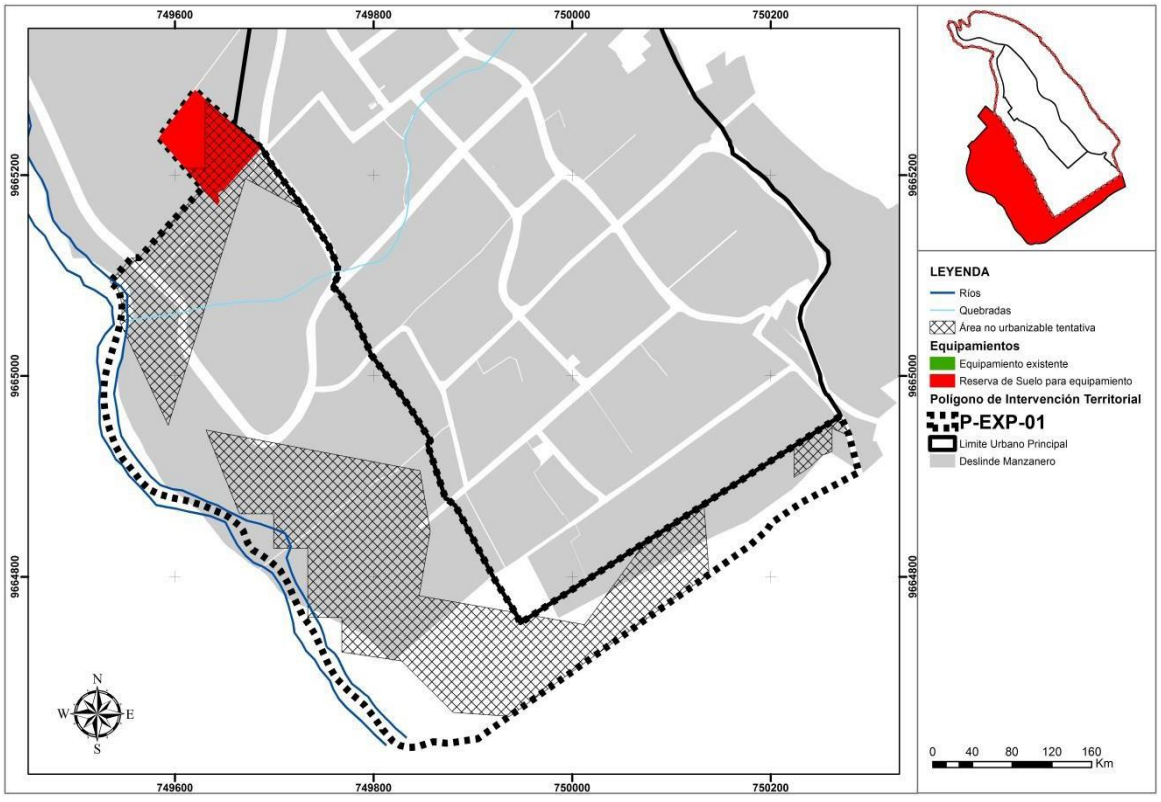


Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 30-D. Polígono de intervención Principal

PIT CÓDIGO: **P-EXP-01**

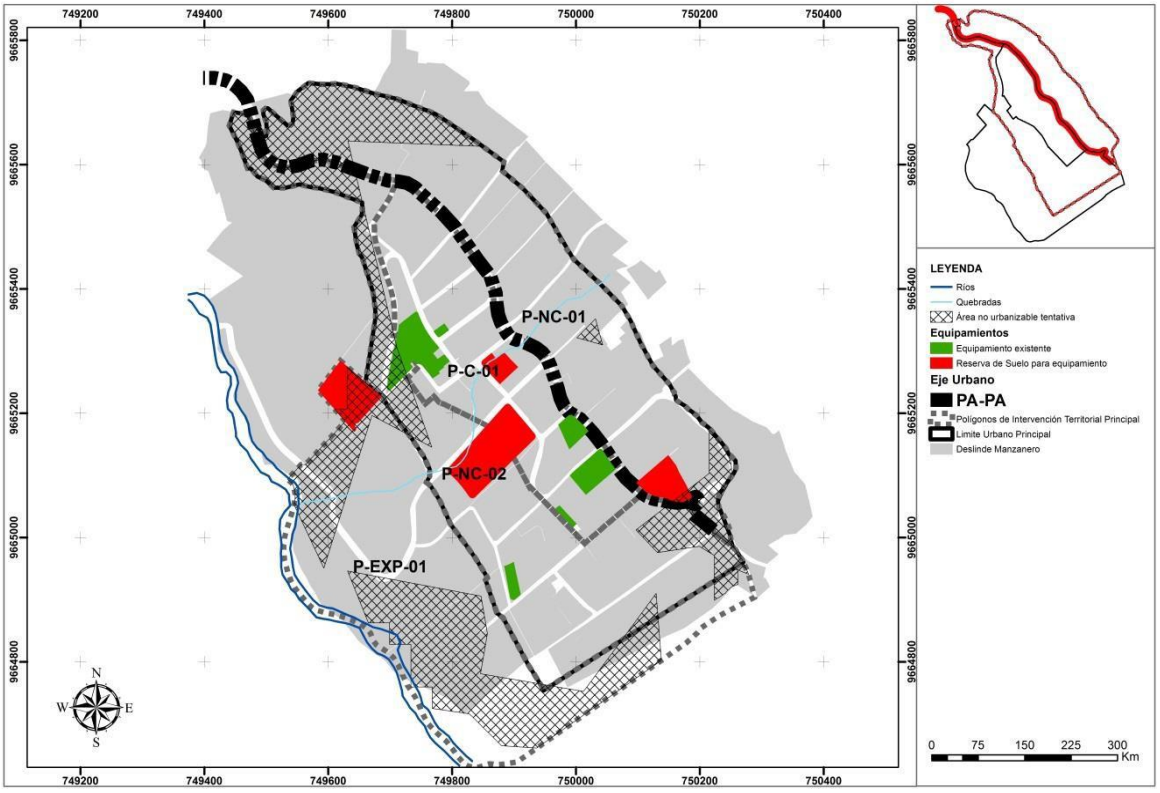
CLASIFICACIÓN DE SUELO	**Rural Expansión Urbana**
PIT CÓDIGO	P-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	22,22
CUS MÁXIMO (%)	44,44
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,44
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

PIT CÓDIGO: **PA-PA**

EJE CÓDIGO PRINCIPAL	PA-PA
UBICACIÓN	Principal
LOTE MÍNIMO (m2)	180,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	3,00
FRENTE MÍNIMO (m)	9,00
COS MÁXIMO (%)	60,00
CUS MÁXIMO (%)	180,00
INDICE DE EDIFICABILIDAD	1,80
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Continua con retiro frontal
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 422 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	–
RETIROS P	3,00

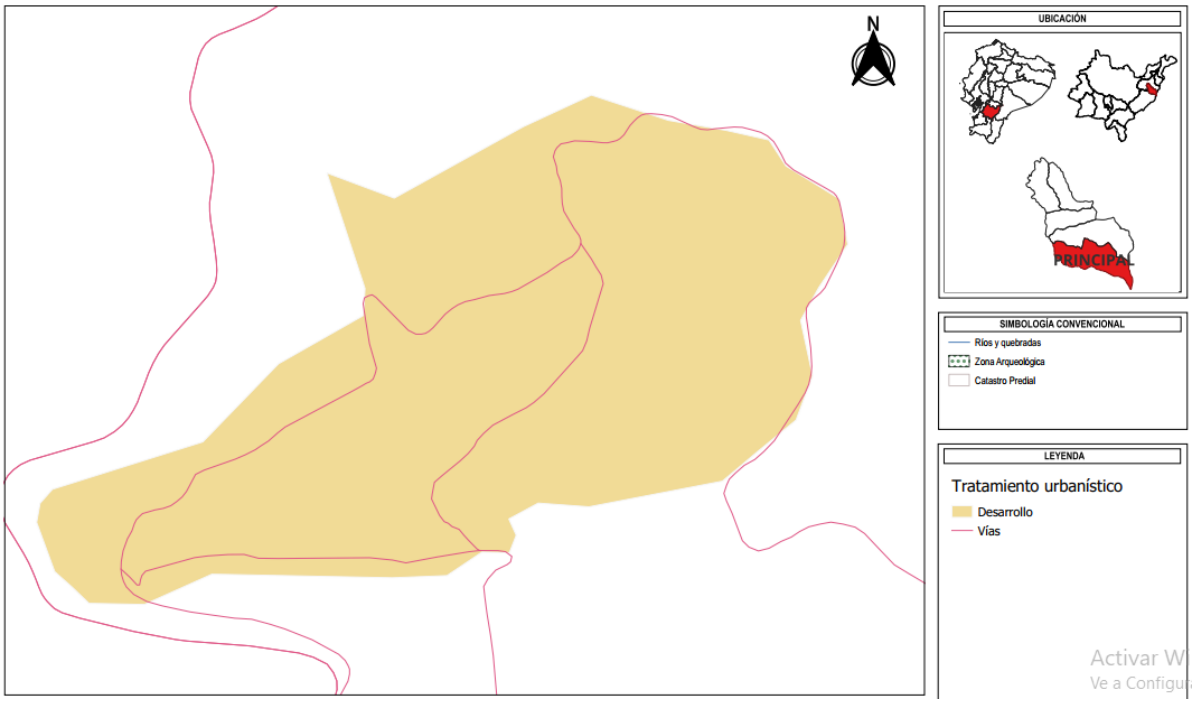


Consiserar parametros de la tabla 6, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.

Tabla 30-D. Polígono de intervención Principal-Celel

PIT CÓDIGO: CE-EXP-01

CLASIFICACIÓN DE SUELO	Rural Expansión Urbana
PIT CÓDIGO	CE-EXP-01
LOTE MÍNIMO (m2)	450,00
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	2,00
FRENTE MÍNIMO (m)	14,00
COS MÁXIMO (%)	22,22
CUS MÁXIMO (%)	44,44
INDICE DE EDIFICABILIDAD	0,44
TIPO DE IMPLANTACIÓN	Aislada
SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)	Art. 429 lit. i
RETIROS F	5,00
RETIROS L	5,00
RETIROS P	5,00



Consiserar parametros de la tabla 7B, para márgenes de Rios y demás cursos de agua.
Se sujetará a estudios complementarios/específicos.
Referirse a la LOOTUGS art. 19.

Parágrafo No. 4: Sitios arqueológicos

Artículo 89.- Zona Arqueológica de Chaurinzhín (Polígonos de Intervención PIA-CH-A y PIA-CH-B) MAPA 55

Posee un uso y ocupación del suelo similares con el polígono adyacente con el que tiene una mayor similitud urbano morfológica, que corresponde al polígono de intervención O – 01. Dentro del plan especial de esta zona arqueológica se establece que la misma será actualizada con:

- Bajo ningún motivo se podrá edificar en suelo no urbanizable; esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y protección natural, zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa y a inundaciones.
- La altura máxima se calculará multiplicando el número de pisos permitidos por 3.00 metros.
- Para elementos externos que sobresalgan por encima de las edificaciones como cuartos de máquina de ascensores, antenas, tanques de reserva, y demás, la altura máxima permitida corresponderá a 3.00 metros.
- Para el cálculo de la altura máxima permitida, la construcción de una buhardilla contará como un piso más.
- Se permitirá edificación en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice el levantamiento topográfico a detalle, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural.
- El número de máximo de pisos para las construcciones colindantes a edificaciones catalogadas como patrimoniales, no podrá superar a estas últimas en más de un piso.
- Las áreas no urbanizables que se muestran en el mapa son tentativas (PIA-CH-A y PIA-CH-B), (Ver Grafico a continuación) las cuales corresponden a zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa, inundaciones y con pendientes mayores al 30%, no obstante, la determinación de las mismas y por consiguiente su factibilidad de edificatoria, dependerá del levantamiento de menor escala existente.

Tabla 31-A. Zona arqueológica Chaurinzhín PIA-CH-A

Para el polígono de conservación estricta se establecen las siguientes determinantes:

Lote Mínimo m2	Altura máxima	COS (%)	CUS (%)	Índice de edifica-bilidad	Implantación	Retiros Mínimos			Frente mínimo (m)	Sección mínima de vía (m)
						F	L	P		
500	1	30	30	0,2	Aislada	5	3	5	12	Art. 422 lit. i

Tabla 31-B. Zona arqueológica Chaurinzhín PIA-CH-B

Para el polígono circundante a la zona de protección se establecen las siguientes determinantes:

Lote Mínimo m2	Altura máxima	COS (%)	CUS (%)	Índice de edifica-bilidad	Implantación	Retiros Mínimos			Frente mínimo (m)	Sección mínima de vía (m)
						F	L	P		
200	2	63	126	1,3	Contínua /pareada con retiro frontal	5	3	3	9	Art. 422 lit. i

Materialidad para las edificaciones en el PIA-CH-A.

En general, los materiales y acabados para cada construcción estarán sujetos a su aprobación municipal.

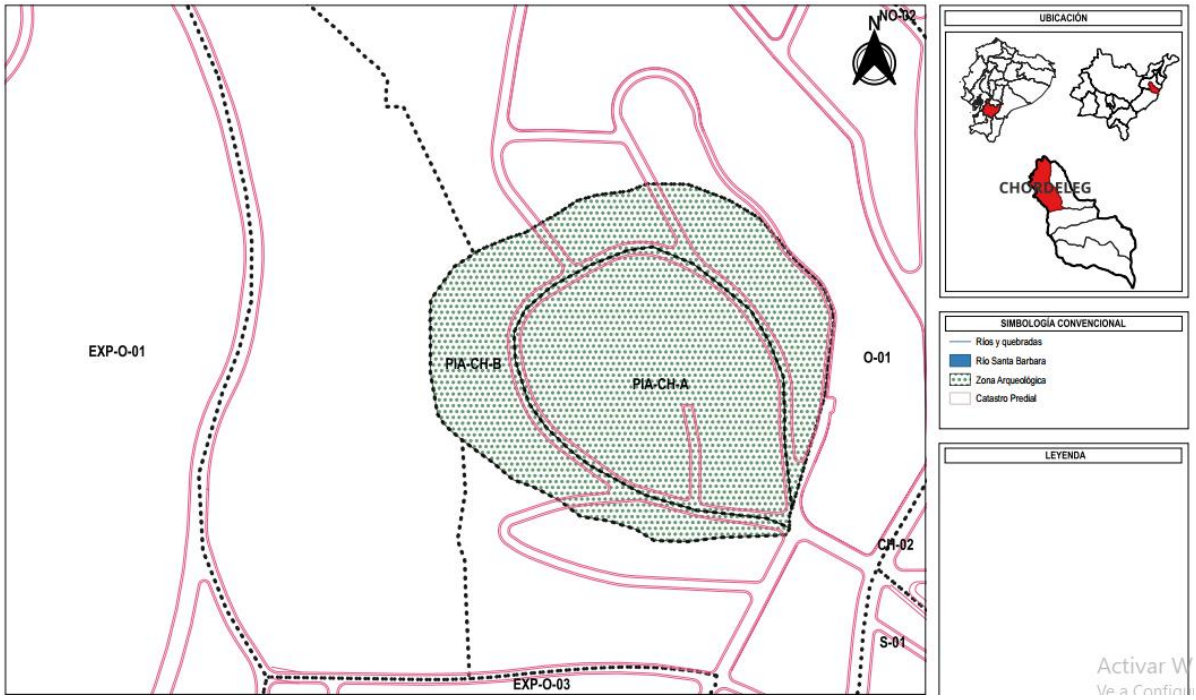
Cubierta: Teja cerámica, paja, tapa cerámica sobre placa mineralizada o similar;

Muros y paredes: Piedra natural, Adobe, tapial, bahareque**,** madera o ladrillo artesanal;

Acabados de paredes externas: Revoques de tierra mejorada, recubiertas con lacas y/o protectores de humedad e insectos para madera; paredes debidamente enlucidas y/o empastadas; paredes de color blanco, matices suaves y/o terracotas; paredes y/o muros vistos.

Puertas: Madera.

Ventanas: Madera.



Artículo 90.- Zona Arqueológica de Llaver (Polígono de Intervención PIA – LL-A y PIA-LL-B) MAPA 54

Uso y ocupación del suelo similares con el polígono adyacente con el que tiene una mayor similitud morfológica, que corresponde al polígono de intervención EXP-N-01. Dentro del plan especial de esta zona arqueológica la misma será actualizada con las siguientes condiciones:

- Bajo ningún motivo se podrá edificar en suelo no urbanizable; esto es en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y protección natural, zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa y a inundaciones.
- La altura máxima se calculará multiplicando el número de pisos permitidos por 3.00 metros.
- Para elementos externos que sobresalgan por encima de las edificaciones como cuartos de máquina de ascensores, antenas, tanques de reserva, y demás) la altura máxima permitirá corresponderá a 3.00 metros.
- Para el cálculo de la altura máxima permitida, la construcción de una buhardilla contará como un piso más.
- Se permitirá edificación en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice el levantamiento topográfico a detalle, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural.
- El número de máximo de pisos para las construcciones colindantes a edificaciones catalogadas como patrimoniales, no podrá superar a estas últimas en más de un piso.

- Las áreas no urbanizables que se muestran en el mapa son tentativas, las cuales corresponden a zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa, inundaciones y con pendientes mayores al 30%, no obstante, la determinación de las mismas y por consiguiente su factibilidad de edificatoria, dependerá del levantamiento de menor escala existente.
- La construcción máxima permitida será de 100 metros cuadrados en planta baja. En caso de requerir una mayor cantidad, deberá ser gestionando mediante el respectivo plan parcial.

Para el polígono de conservación PIA-LL-A no se establecen determinantes por su condición de **estricta conservación**. Para el polígono PIA-LL-B, zona de protección se establecen las siguientes determinantes:

Tabla 32. Zona arqueológica Llaver PIA-LL-B

Lote Mínimo m2	Altura máxima	COS (%)	CUS (%)	Índice de edificabilidad	Implantación	Retiros Mínimos			Frente mínimo (m)	Sección mínima de vía (m)
						F	L	P		
500	2	30	60	0,6	Aislada	5	3	5	12	Art. 422 lit. i

Materialidad para las edificaciones en el PIA-LL-B.

En general, los materiales y acabados para cada construcción estarán sujetos a su aprobación municipal, tales como:

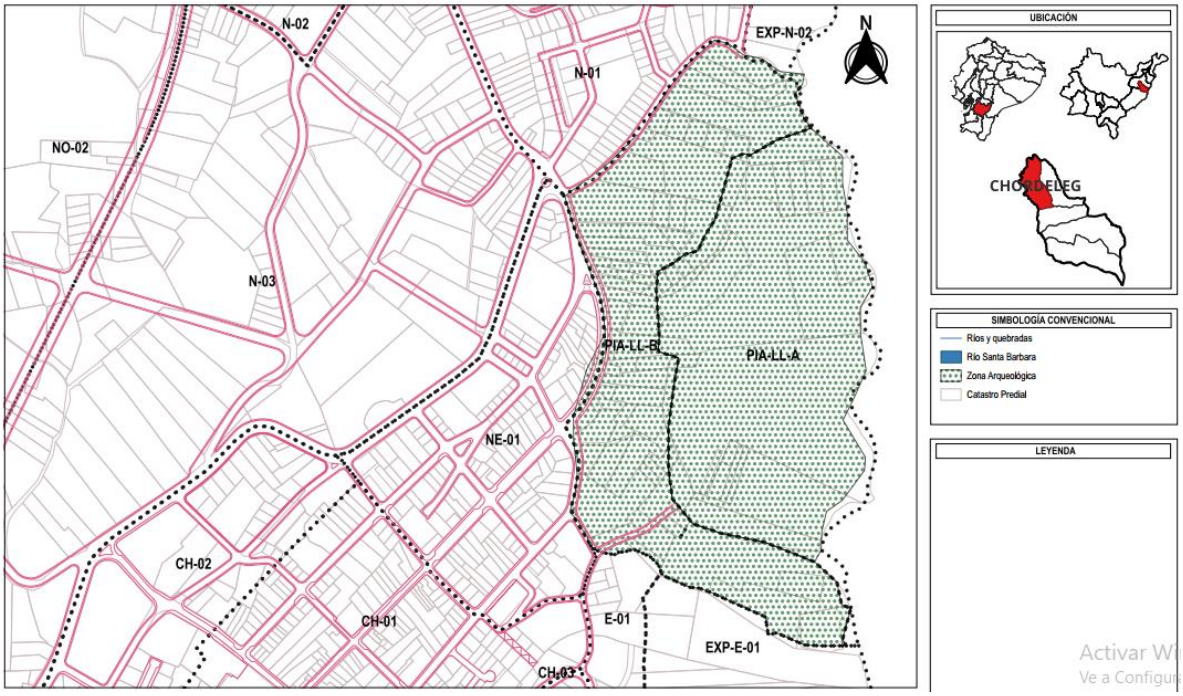
Cubierta: Teja cerámica, paja, tapa cerámica sobre placa mineralizada o similar;

Muros y paredes: Piedra natural, Adobe, tapial, bahareque**,** madera o ladrillo artesanal;

Acabados de paredes externas: Revoques de tierra mejorada, recubiertas con lacas y/o protectores de humedad e insectos para madera; paredes debidamente enlucidas y/o empastadas; paredes de color blanco, matices suaves y/o terracotas; paredes y/o muros vistos.

Puertas: Madera.

Ventanas: Madera.



En el caso de que se haga un análisis pormenorizado y se concluya que ambos polígonos de intervención hayan perdido su valor arqueológico, se recomienda que asuman los mismos tratamientos, usos y forma de ocupación del polígono EXP-N-01.

Parágrafo No. 5: ACLARACIONES

Artículo 91.-Se establecerán las siguientes aclaraciones en referencia a las determinaciones antes mencionadas:

a. En el caso de los Polígonos de Intervención Territorial para los cuales se han previsto dos o tres tipos de implantación de la edificación, el analista de Gestión del Territorio y del Patrimonio al conceder la Licencia Urbanística para una construcción determinada, fijará el tipo de implantación en función de la dominante en el frente de manzana correspondiente al lote en el cual ella se emplazará. La dominancia de un tipo de implantación de la edificación sobre otro, quedará determinada por la mayor longitud de frente edificado con tal tipo de implantación y no necesariamente por el número de edificaciones.

   En el caso de edificaciones a emplazarse en lotes esquineros, se considerarán los tipos de implantación predominantes en cada uno de los frentes de manzana que forman la esquina y la nueva edificación obligatoriamente tendrá en cada frente el tipo de implantación que se determine mediante la norma anterior.

b. Para la definición del tipo de implantación de las edificaciones de interés social se considerarán también las siguientes normas, las cuales prevalecerán sobre la señalada en el literal anterior.

   - El frente mínimo de lote para la edificación aislada con retiro frontal

será 12 metros.

- El frente mínimo de lote para la edificación pareada con retiro frontal será 8 metros; y,
- En frentes de lotes menores a 8 metros será obligatoria la edificación continua con retiro frontal.
- En los PIT donde se determine el tipo de implantación con retiro frontal, las edificaciones de vivienda de interés social respetarán obligatoriamente el retiro asignado.

c. Para los Polígonos de Intervención territorial cuyas actividades corresponden al uso de suelo de producción de bienes y servicios a nivel industrial, así como las edificaciones con superficies mayores a 1000,00 m^2 y en relación a los tipos de implantación de la edificación aislada con retiro frontal y pareada con retiro frontal, se entenderá que los retiros laterales se producirán a partir del segundo piso. Esta disposición también regirá para el caso de los Ejes Urbanos.

En los Polígonos de Intervención Territorial en donde la máxima altura de la edificación sea mayor a tres pisos, y en relación a los tipos de implantación de la edificación pareada con retiro frontal, será obligatorio el retiro lateral a partir del tercer piso o pisos que superen la altura de las edificaciones colindantes, esta disposición regirá también para los Ejes Urbanos. Igualmente, con respecto al retiro posterior, éste será obligatorio a partir del segundo piso, independientemente de los tipos de implantación, pero a nivel de la planta baja se observará el correspondiente Coeficiente de Ocupación del Suelo Máximo establecido de esta Ordenanza. También esta disposición regirá para el caso de los Ejes Urbanos.

d. En las edificaciones para el uso vivienda, se permitirá la construcción de las denominadas buhardillas aprovechando el espacio disponible entre cubiertas inclinadas y el cielo raso del último piso. Tales buhardillas no tendrán una superficie mayor al 50% del área construida correspondiente al referido último piso y en ningún caso supondrá el levantamiento de las paredes del perímetro de la edificación más allá del nivel requerido para el último piso. Tampoco se permitirá más de un piso dentro de la buhardilla y la altura máxima del cumbrero será de 3,00 metros a partir del nivel del alero, siempre y cuando cumpla la altura máxima establecida en cada Polígono de Intervención Territorial.

e. Se permitirá la construcción de edificaciones en lotes existentes con anterioridad a la vigencia de esta Ordenanza y que tengan superficies y/o frentes menores a los mínimos establecidos incluso para la menor altura de la edificación del respectivo polígono de intervención territorial o Eje Urbano, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- La superficie y el frente del lote, deben ser por lo menos igual al 50% de las dimensiones previstas para el lote mínimo.
- El interesado efectuará un Estudio dirigido a sustentar las alternativas de aprovechamiento del lote. Tal aprovechamiento deberá procurar la integración ambiental de la edificación al marco construido preexistente y garantizar adecuadas condiciones de habitabilidad.
- Los retiros frontales mínimos establecidos serán obligatorios.

Si el lote tampoco cumple las condiciones antes descritas, de ser posible se incorporará a los predios colindantes o adquirirá por lo menos la superficie mínima. No obstante, se podrá construir sobre ellos edificaciones exclusivamente para el uso vivienda, previa la formulación igualmente de un Estudio Urbanístico de Detalle que cumpla las determinaciones establecidas en los tres últimos campos mencionados anteriormente en este literal.

f. Si por las características de ocupación del suelo de los usos que se detallan a continuación, los lotes no cuentan con edificaciones en línea de fábrica y los mismos sean anteriores a la vigencia de la presente ordenanza, los propietarios de los predios deberán construir muros de cerramiento sin ningún tipo de aberturas o vanos y de por lo menos dos metros de alto, con excepción de los predios que soporten usos similares a los detallados en los numerales correspondientes, los que podrán contar con cerramientos transparentes:

- Depósitos de distribución de cilindros de gas licuado de petróleo;
- Talleres automotrices;
- Mecánicas automotrices, talleres eléctricos, vulcanizadoras y estaciones de lubricación y cambio de aceites;
- Garajes y estacionamientos;
- Depósitos de cemento;
- Talleres de alineación y balanceo de llantas;
- Latonerías, enderezada y pintada de vehículos;
- Matricerías;
- Talleres mecánicos y electromecánicos;
- Talleres de soldaduras;
- Talleres de reparación de radiadores;
- Laminadoras;
- Lavadoras automáticas y semiautomáticas de vehículos;
- Oficinas y terminales de empresas de transporte de carga por carretera;

- Terminales públicos de transporte de pasajeros y carga por carretera;
- Bodegas de productos de aprovisionamiento a la vivienda;
- Depósitos de madera;
- Depósitos de tubos de cemento y bloques;
- Depósitos de ladrillos y tejas;
- Depósitos de arena, ripio y grava;
- Almacenes de compra y venta de vehículos;
- Almacenes de maquinaria agrícola; y,
- Almacenes de maquinaria para la construcción.

g. En los lotes destinados a vivienda, de superficies menores a cien metros cuadrados y construcciones emplazadas con retiro frontal y pertenecientes exclusivamente a programas de **vivienda de interés social o prioritario**, se permitirá la ocupación de dicho retiro con construcciones, pero solamente a nivel de la planta baja y siempre y cuando sea solicitada por todos los propietarios de los predios que integran el frente de manzana, a fin de mantener la homogeneidad del marco edificado y la vía sea de carácter local.

   Para el efecto los interesados presentarán también un Estudio Urbanístico de Detalle dirigido a sustentar la nueva configuración espacial del frente de manzana y la resolución de los aspectos funcionales inherentes a este cambio. Serán los sub procesos de gestión urbana y de planificación urbanística de la dirección de Planificación, las entidades técnicas que deberán analizar la propuesta presentada y de juzgarlo pertinente, aprobarla.

h. Los territorios declarados como márgenes de protección de ríos y quebradas, serán susceptibles de subdivisión solamente en parcelas iguales o mayores a cinco mil metros cuadrados y no se permitirá ningún tipo de construcción que no sea de interés público relacionados a la tabla Nº 7B.

i. Las características de ocupación del suelo previstas para los diferentes Polígonos de Intervención Territorial podrán variar cuando la actuación urbanística propuesta abarque a un sitio conformado al menos por toda una manzana o polígonos no menores a 3.000 m^2, entendido el polígono como la superficie de suelo delimitada por vías existentes o planificadas, senderos o elementos naturales como ríos, quebradas, etc.

   En estos casos y especialmente en los programas de vivienda diseñados por la Dirección de Planificación, así como del MIDUVI, se podrá conformar un conjunto urbano-arquitectónico de carácter armónico,

entendiendo como tal a la agrupación de edificaciones que responda a una concepción de diseño única y global, observándose las siguientes disposiciones:

- Por ningún caso se alterará el uso del suelo previsto para el respectivo Polígono de Intervención Territorial.
- De destinarse el predio total o parcialmente al uso vivienda, se respetará la densidad neta establecida para el Polígono de Intervención Territorial en función de los distintos rangos de altura de la edificación. Pero si el proyecto prevé edificaciones de diferentes alturas, se considerará la densidad neta de vivienda correspondiente a las edificaciones de mayor altura previstas en el mismo.
- Se respetará la altura máxima de la edificación establecida para el Polígono de Intervención Territorial.
- Podrá variar él o los tipos de implantación previstos para el Polígono de Intervención Territorial, pero en el caso de que para el mismo se haya previsto exclusivamente los tipos de implantación que suponen el retiro frontal, éstos se respetarán obligatoriamente en el perímetro del sitio motivo de la actuación urbanística.
- Cuando el proyecto suponga el emplazamiento en el sitio de dos o más bloques edificados, la separación entre éstos no será menor a 0,5 veces la altura del bloque de mayor número de pisos.
- Finalmente, se respetarán todas las determinantes adicionales previstas en esta Ordenanza, para el Polígono de Intervención Territorial, así como las Normas de Arquitectura constantes en la presente ordenanza.

Estas mismas determinaciones se aplicarán, en lo pertinente, al tratarse de conjuntos armónicos que se emplacen en el interior de una manzana o polígono, siempre y cuando la actuación urbanística suponga por lo menos tres bloques edificados.

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

k. En los Polígonos de Intervención Territorial asignados con usos forestales se permitirá la subdivisión del suelo en parcelas de superficies iguales o mayores a diez mil metros cuadrados y se podrán construir edificaciones únicamente para vivienda unifamiliar en parcelas de tamaños no menores a cinco mil metros cuadrados. El emplazamiento de tales edificaciones se

efectuará en los terrenos con pendientes menores al 30%, no superará al Coeficiente de Ocupación del Suelo del 10%, serán aisladas, con retiros no menores a 10 metros con respecto a todos los linderos y vías o caminos que bordeen al predio, de máximo dos pisos, cubiertas inclinadas y obligatoriamente de teja cerámica u otros elementos naturales apropiados. El diseño y sobre todo el emplazamiento de estas edificaciones, deberán integrarse al medio físico existente y por lo tanto respetarán la presencia de árboles, arbustos, cursos de agua, vistas y otros elementos.

l. En todos los Polígonos de Intervención Territorial, se podrá edificar un piso adicional en los lotes previstos para edificaciones de mas de dos pisos para lo cual se considerará la aplicación del **art. 72 de la LOOTUGS y Art. 43 Reglamento**, si se cumple simultáneamente las siguientes condiciones:

- Que el lote cumpla con las determinaciones de superficie y frente mínimo previsto para la edificación de dos pisos.
- El piso adicional se construirá con el retiro frontal incrementando en 3 metros al dispuesto para los pisos inferiores; y,
- Se presentará un Estudio que evidencie que el proyecto arquitectónico no afecte la imagen urbana del contexto preexistente y las visuales para la apreciación del paisaje.
- Para edificación de viviendas de hasta 2 pisos con luces de hasta 5 m, se sujetará a lo que determina la NEC vigente en sus correspondientes módulos; en el caso de superar las condicionantes anteriores, corresponde la presentación de Estudios Geotécnicos y Estructurales a fin de garantizar la estabilidad de la edificación.

m. Cuando un lote por su forma irregular no cumpla con el frente mínimo establecido para el correspondiente Polígono de Intervención Territorial pero que cumpla con el tamaño de lote mínimo y que a cierta distancia de la vía presente la longitud de frente requerida, se podrá permitir que la edificación alcance la máxima altura permitida para las condiciones del predio, a partir de dicha profundidad.

n. En el caso de que un lote no cumpla con los mínimos establecidos para una determinada situación en el correspondiente Polígono de Intervención Territorial referidos a: Lote mínimo o frente mínimo, se podrá realizar un proyecto conjunto con el predio colindante, considerándose entonces a los dos como un solo lote, sujetándose a las determinantes que correspondan a las condiciones de la suma de los dos lotes. En este

caso se desarrollará un solo proyecto arquitectónico y su ejecución se realizará en forma simultánea.

o. Se permitirá la construcción solo en terrenos cuya pendiente es menor al 50%. Para terrenos con pendientes desde los 30% hasta los 50% en los que, por su topografía se clasifiquen como: Lotes elevados, escarpados o irregulares, se podrá modificar esta situación mediante un movimiento de tierras u otras obras de ingeniería, para lo cual se solicitará al Gestor del Territorio la respectiva autorización. Dicha solicitud será acompañada de un estudio técnico que garantice una correcta realización de estos trabajos, que no afecten a los terrenos circundantes y causen el menor impacto en el medio. Iguales tratamientos tendrán todos los proyectos en los que se proponga la construcción de subsuelos, siempre y cuando se garantice la integridad de las obras de infraestructura.

p. Se permite la ocupación del 50% de la longitud perpendicular a la vía de los retiros frontales a nivel de subsuelo, siempre y cuando las vías colindantes se encuentren construidas.

q. Los cerramientos que den hacia vías, en caso de edificaciones con retiro frontal deberán ser transparentes a partir de 1 metro de altura y tener una altura máxima de 3 metros.

r. En referencia a las determinaciones antes descritas, en rangos preestablecidos; serán definidas por el Analista de Gestión del Territorio y del Patrimonio, conjuntamente con el Planificador Urbano, previa inspección y elaboración del informe, basado en el análisis presentado por parte del interesado en que dará sustento del criterio y decisión tomada, de igual forma se procederá en los corredores de crecimiento en cuanto a los retiros, el mismo será establecido conforme a las características que predomina en el tramo y/o sector.

Para el caso de trazados Viales que requieran ser modificados debido a condiciones urbanísticas o arquitectónicas preexistentes que generen controversias con la planificación vigente, serán definidos por el Gestor del Territorio, conjuntamente con el Planificador Urbano, previa inspección y elaboración del informe que será enviado para análisis de la Comisión de Regulación del Territorio, previo a la aprobación de Concejo Cantonal y posterior incorporación a los planes urbanísticos generales.

s. En el nivel de uso “residencial en baja densidad” se permitirá el incremento de densidad de vivienda únicamente para el desarrollo de proyectos de interés social generados y ejecutados exclusivamente por el gobierno local o por organismos del Estado, siempre que se disponga de infraestructura básica, conexión Vial adecuada, con informe

favorable de la Dirección de Planificación.

Artículo 92.- Toda edificación deberá cumplir las FRANJAS DE SERVIDUMBRE EN LÍNEAS DEL SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y DISTANCIAS DE SEGURIDAD ENTRE LAS REDES ELÉCTRICAS Y EDIFICACIONES, para lo cual, debe acatar lo que determina la RESOLUCIÓN Nro. ARCONEL-018/18, de fecha 13 de abril de 2018 y futuras resoluciones del ente competente.

CAPITULO IV: CARACTERÍSTICAS DE USO Y OCUPACIÓN DE SUELOS GENERALES

Artículo 93.- Evaluación de impacto ambiental. - Para los usos de suelo que se encuentren dentro de la categoría de uso "restringido", el establecimiento de estos se sujetará a procesos técnicos – administrativos aprobados por la autoridad ambiental competente.

Artículo 94.- Cambio de Uso de Suelo. - El Concejo Cantonal podrá aprobar solicitudes de cambio de uso de suelo, siempre que se cuente con informes técnicos favorables de los departamentos municipales pertinentes. No se atenderá solicitudes de cambio de suelo de los niveles de uso de conservación y recuperación, zonas de riegos y sistemas agro forestales.

Artículo 95.- Pendientes. - En todo el territorio del cantón Chordeleg se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores al 50%.

Artículo 96.- Altura de piso. - Se entenderá como un piso una altura equivalente hasta 3m. Los mezzanines se consideran como un piso más.

Artículo 97.- Subsuelos o sótanos. - Los subsuelos o sótanos se entenderán como pisos construidos bajo el nivel de la vía. Para los semi sótanos, la altura que sobresale íntegramente de este nivel será contabilizada en la sumatoria de la altura máxima permitida en las determinaciones de cada categoría de ordenamiento territorial.

El área de construcción del sótano será considerada en el CUS, únicamente cuando se trate de locales habitables.

Artículo 98.- Área útil bajo cubierta (Buhardillas). - Se podrá utilizar el espacio bajo cubierta inclinada, siempre y cuando cumpla con lo siguiente:

a. Que el área útil no supere el 50% del área del piso anterior a la cubierta.
b. Que la cubierta inicie desde los aleros de la planta anterior.
c. Los aleros de la planta de buhardilla deben ser construidos a una altura máxima de 3,00 metros de la planta anterior.
d. La altura máxima del cumbrero será de 6,00 metros medidos desde el piso anterior.
e. La altura mínima habitable será de 1,80 metros en este caso.

Artículo 99.- Diseño y emplazamiento de las edificaciones. - El diseño y emplazamiento de las edificaciones deberán integrarse al medio físico existente, y por lo tanto respetarán la presencia de cursos de agua, vistas y otros elementos paisajísticos**.**

Artículo 100.- Emplazamiento de equipamientos. - El equipamiento en general solo podrá implantarse en los polígonos de intervención territorial permitidas de acuerdo a las determinaciones de uso y ocupación de suelo, cuando se acredite la necesidad de su ubicación y cumpla con todos los requisitos impuestos por la autoridad competente.

De requerirse el emplazamiento de equipamientos en Polígonos de Intervención Territorial donde tal uso es prohibido, su emplazamiento se condicionará a la realización de estudios específicos y al informe favorable de la Dirección de Planificación.

Artículo 101.- Usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares. - Solo podrán implantarse estos usos en los Polígonos de Intervención

Territorial permitidas de acuerdo a las determinaciones de uso y ocupación de suelo, cuando cumplan los siguientes requisitos:

- Mantendrán el área mínima de parcela establecida para cada categoría, los establecimientos no superarán los 1000m² de superficie construida.
- Para la implantación de estos usos deberán acreditar la inexistencia de otros establecimientos de su misma clase o similares en un radio de 6,00 kilómetros.
- Deberá adecuarse al paisaje con materiales propios de la zona a fin de reducir al máximo el impacto en el paisaje.
- En todos los casos y con cargo exclusivo a la correspondiente actuación, deberán resolverse satisfactoriamente las infraestructuras y los servicios precisos para su funcionamiento interno, así como las conexiones con las redes existentes y la incidencia que supongan en su capacidad y funcionamiento.
- Se prohíbe la implantación de usos hoteleros, campamentos de turismo e instalaciones similares en los Polígonos de Intervención Territorial pertenecientes a los niveles de uso de conservación y recuperación, a excepción del suelo de uso rural que luego de presentar los sustentos técnico-jurídicos-ambientales, sustenten emprendimientos comunitarios.

Artículo 102.- Tolerancia. – Todas las determinaciones de la presente ordenanza que corresponden a dimensiones de longitud y superficie tendrán un rango de tolerancia de un 10% en mas o en menos, a excepción de los retiros.

Artículo 103.- Excepciones para fragmentación. – Las Excepciones para fragmentación en lotes de menor área a la considerada mínima en uno u otro Polígono de Intervención Territorial, será permitida en cuerpos de terreno de menor superficie a la contemplada para lote mínimo, el mismo podrá ser dividido por necesidad de sobrevivencia de su propietario, comprobado de la siguiente manera:

Si la venta de parte de un terreno de menor área a la estipulada para lote mínimo en uno u otro polígono de intervención resultare un recurso imprescindible para la sobrevivencia de su propietario, este podrá dividirse bajo las siguientes condiciones:

a. Que el propietario se encuentre en uno de los siguientes grupos vulnerables:
   - Los pobladores rurales, que tengan a cargo directamente uno o varios familiares con discapacidad o pobladores rurales que tengan algún tipo de discapacidad.
   - Los pobladores rurales, que tengan a cargo directamente uno o varios familiares con enfermedad catastrófica o pobladores rurales

que tengan algún tipo de enfermedad catastrófica.

- Adultos mayores
- Cuyo predio sea el único bien inmueble de su titular.

En todos los casos deberán encontrarse bajo el quintil uno y dos de la línea de pobreza determinada y regulada por la autoridad competente.

b. Que el lote se divida en dos partes, únicamente:

Una de ellas se dimensionará lo más aproximadamente posible a la superficie considerada mínima para el polígono en el que se encontrare, y que le permita de manera clara soportar el uso principal estipulado para el polígono;

c. Que la segunda parte, si contiene una vivienda, se dimensione de modo tal que conserve los retiros mínimos contemplados para el sector;

d. Que la parte de superficie mayor, facilitando de modo claro el uso principal considerado en la norma del polígono, pudiese ser edificada con el mismo coeficiente de ocupación de suelo estipulado, garantizando siempre el emplazamiento de una vivienda de interés social y las condiciones de habitabilidad adecuada.

e. Que los dos lotes sean accesibles desde la vía pública o una servidumbre que se proyectará obligadamente en caso de ser necesaria, según la norma respectiva.

f. Que el propietario acredite los certificados que prueben las condiciones exigidas en este artículo.

g. Que esta operación no se repita sobre los lotes resultantes de la fragmentación descrita.

h. Para este tipo de fraccionamiento no se entregará el área verde o participación en ninguna de sus formas.

Artículo 104.- Aprobación e informes. - Para toda construcción a implantarse en el área del Cantón Chordeleg deberá sujetarse a las normativas expuestas para cada Polígono de Intervención Territorial y la aprobación respectiva por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Chordeleg; además deberá contarse con informe favorable de la Dirección de Planificación.

Artículo 105.- Partición judicial y extrajudicial de inmuebles. – En el caso de partición judicial de inmuebles los jueces ordenarán que, de conformidad con la Ley, se cite con la demanda al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados solicitarán a la máxima autoridad del gobierno autónomo descentralizado municipal la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.

Artículo 106.- De las reservas de suelo urbano y rural. – Se entenderá por reserva de suelo urbano y rural, aquel cuya designación favorece al desarrollo social, económico, turístico de la población y su entorno natural respectivamente del cantón.

Artículo 107.- Descripción, localización y superficie. – Las reservas de suelo urbano determinadas se las puede observar en los mapas:

Tabla 33-A. Reservas de Suelo Urbano Propuesto

Nº	Descripción	Parroquia	Localización (X,Y)		Superficie (Ha)
1	Recreacion Zonal - Area Verde el Tablón (21A)	CHORDELEG	746260	9675353	3.21
2	Recreación Deportiva Capillapamba (20B)	CHORDELEG	746383	9675645	1.89
3	Casa Comunal - Equipamiento Comunitario Capillapamba (31A)	CHORDELEG	746208	9675979	0.04
4	Parque lineal Ucur (27A)	CHORDELEG	746269	9676105	5.95
5	Recreacion Deportiva Las Colinas (09A)	CHORDELEG	746960	9675658	0.31
6	Equipamiento Comunitario Las Colinas (34A)	CHORDELEG	747069	9675625	0.30
7	Equipamiento Comunitario Las Colinas (35A)	CHORDELEG	747009	9675641	0.20
8	Reserva para Planta de Manejo de Aguas Servidas Capillapamba (12A)	CHORDELEG	745880	9675641	0.40
9	Parque Barrial (26A)	CHORDELEG	747385	9676507	0.24
10	Parque Recreacional Mirador Cruzloma (15A)	CHORDELEG	747535	9676621	0.19
11	Parque Turistico de Chaurinzhin (05A)	CHORDELEG	746700	9676753	0.50
12	Terminal Terrestre (13A)	CHORDELEG	746945	9677195	1.08

13	Parque Barrial Centro (19A)	CHORDELEG	747015	9676750	0.75
14	Parque Turistico de Chaurinzhin ()	CHORDELEG	746805	9676719	0. 04
15	UPC y Centro de Revisión Vehicular (2A)	CHORDELEG	745533	9677215	0.36
16	Centro de Acopio (16A)	CHORDELEG	745040	9677170	0.49
17	Estadio Municipal (22A)	CHORDELEG	746645	9677530	4.42
18	Complejo recreacional Lican (23A)	CHORDELEG	746890	9677440	7.1
19	Área de equipamiento comunitario Pazhahi – Hospital (04A)	CHORDELEG	747490	9677595	0.81
20	Centro Cultural Turistico Cazhalao (01A)	CHORDELEG	747190	9678105	1.35
21	Área de equipamiento comunitario Curpan-Las Cuadras (36A)	CHORDELEG	746870	9677876	0.09
22	Escuela del Milenio-Vivienda de Interes Social (20A)	CHORDELEG	746510	9675582	2.58
23	Parque Barrial Tamaute (07A)	CHORDELEG	746605	9676339	0.07
24	Espacio comunitario	LA UNIÓN	748360	9676685	0.61
25	Recreacional - Área de equipamientos comunitario	LA UNIÓN	748630	9676590	0.11
26	Recreacional deportivo-Zonal	LA UNIÓN	748610	9676410	0.63
27	Centro Artesanal y Museo	LA UNIÓN	749210	9676340	0.28
28	Recreacional infantil	LA UNIÓN	749345	9676130	0.41
29	Área de equipamientos comunitarios	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748750	9669510	0.14
30	Recreacional infantil	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748955	9669645	0.13

31	Mercado	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	749045	9669720	0.14
32	Área de equipamientos comunitarios - Mirador	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748705	9669725	0.23
33	Plaza artesanal (Revisar PDOT SMP)	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748995	9669870	0.13
35	Junta Parroquial	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	749065	9669845	0.05
36	Escuela y colegio	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	749060	9669900	0.38
37	Área de equipamientos comunitarios – Recrea-ción Deportivo	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	749185	9669955	0.22
38	Recreacion turistica - cultural	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748955	9670045	1.67
39	Recreacional deportivo	DELEGSOL	748678	9668545	0.13
40	Recreacional y Centro Integral Infantil	DELEGSOL	748741	9668508	0.12
41	UPC	DELEGSOL	748792	9668530	0.03
42	Mercado	DELEGSOL	748486	9668328	0.23
43	Recreacional deportivo	DELEGSOL	748345	9668336	0.32
44	Cementerio	PRINCIPAL	749632	9665235	0.55
45	Espacio Multifuncional - Canchas, Parque recreativo niños y adultos mayor, Ferias	PRINCIPAL	749860	9665138	0.97
46	Centro de desarrollo comunitario, casa comunal y parqueadero	PRINCIPAL	750141	9665092	0.36
47	Parada de bus	PRINCIPAL	749983	9665035	0.03
48	Parque Área de equipa-mientos comunitarios	PRINCIPAL	749873	9665276	0.16

Tabla 33-B. Reservas de Suelo Urbano Existente

Nº	Descripción	Parroquia	Localización (X,Y)		Superficie (Ha)
1	Cuerpo de Bomberos (26B)	CHORDELEG	746500	9676085	0.13
2	Polideportivo (17B)	CHORDELEG	756600	9676125	0.51
3	Vivero (11A)	CHORDELEG	756475	9676275	0.04
4	Mirador Turistico de la Piedra de Pungohuayco. (03B)	CHORDELEG	747908	9676254	1.64
5	Liga Deportiva Cantonal De Chordeleg (16B)	CHORDELEG	746995	9676283	0.07
6	Unidad Educativa Chordeleg (15B)	CHORDELEG	746935	9676420	1.13
7	Infraestructura Agua Cruzloma (18A)	CHORDELEG	747528	9676565	0.19
8	Plaza La Gruta (02B)	CHORDELEG	747020	9676475	0.10
9	Parque de uso multiple Inclusivo (22B)	CHORDELEG	747121	9676475	0.39
10	CIBV Centro Infantil del Buen Vivir (23B)	CHORDELEG	747139	9676438	0.11
11	Mercado municipal (06B)	CHORDELEG	747162	9676524	0.22
12	Comando Provincial De Policia Azuay N° 6 (05B)	CHORDELEG	747113	9676537	0.03
13	Unidad Educativa Federico Gonzalez Suarez (14B)	CHORDELEG	747265	9676514	0.11
14	Centro Cultural Obrero (18B)	CHORDELEG	747285	9676550	0.04
15	Equipamiento Comunitario Atahualpa (30A)	CHORDELEG	747300	9676543	0.04
16	Parque Federico Gonzalez Suarez (08B)	CHORDELEG	747210	9676748	0.22
17	Ilustre Municipio de Chordeleg (07B)	CHORDELEG	747200	9676695	0.02

18	Plaza José María Vargas (10B)	CHORDELEG	747223	9676782	0.21
19	Iglesia Matriz de Chordeleg (09B)	CHORDELEG	747180	9676820	0.24
20	Escuela Sor Maria de Santo Tomas Alvarado (11B)	CHORDELEG	747395	9676744	0.16
21	Estacion de Servicio Chordeleg (13B)	CHORDELEG	747000	9676875	0.25
22	Cementerio Municipal (12B)	CHORDELEG	747065	9676860	0.72
23	Unidad Educativa Santa María de la Esperanza (21B)	CHORDELEG	747135	9676940	0.61
24	Parque Barrio Norte* (03A)	CHORDELEG	747535	9676860	0.40
25	Centro de Salud de Chordeleg (04B)	CHORDELEG	747400	9676955	0.12
26	Casa Gonzalez Centro Cultural ()	CHORDELEG	747330	9676860	0.07
27	Plaza Artesanal (01B)	CHORDELEG	747465	9677100	0.38
28	Terminal Provisional* (14A)	CHORDELEG	747035	9676705	0.23
29	Parque Infantil y Casa Comunal Llaver (17A y 27B)	CHORDELEG	747620	9677500	0.20
30	Templo Religioso Capillapamba (19B)	CHORDELEG	746143	9675995	0.04
31	Equipamiento Comunitario-Capilla Ramos *(32A)	CHORDELEG	747462	9677118	0.15
32	Baterias Sanitarias 24 de Sepiembre (25B)	CHORDELEG	747125	9676737	0.01
33	Baterias Sanitarias Capillapamba (10A)	CHORDELEG	746106	9675976	0.01
34	Puesto de Salud	LA UNIÓN	748270	9676640	0.22
35	Cementerio*	LA UNIÓN	748460	9676663	0.30

36	Espacio comunitario Mirador*	LA UNIÓN	749620	967565	0.23
37	Junta Parroquial	LA UNIÓN	748670	9676530	0.11
38	Iglesia	LA UNIÓN	748755	9676475	0.05
39	Cancha Central	LA UNIÓN	748725	9676475	0.13
40	Escuela	LA UNIÓN	748700	9676455	0.11
41	Recreacional deportivo y comunitario*	LA UNIÓN	749615	9675885	0.80
42	Recreativo deportivo*- Buenos Aires	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	749305	9669545	0.24
43	Educacion inicial - Guardería	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	749140	9669745	0.10
44	Iglesia	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748920	9669725	0.16
45	Biblioteca e Infocentro	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748930	9669765	0.05
46	Plaza y Parque	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748960	9669735	0.19
47	Recreacional deportivo - Coliseo	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748940	9669870	0.22
48	Cementerio	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748997	9670175	0.42
49	Recreacion cultural- Escaramusa	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	749060	9670190	0.10
50	Cementerio*	DELEGSOL	748890	9668495	0.31
51	Centro de Salud- Ampliacion*	DELEGSOL	748525	9668505	0.15
52	Recreacional deportivo- Cubierta	DELEGSOL	748567	9668479	0.07
53	Iglesia y casa parroquial	DELEGSOL	748632	9668385	0.04
54	Plaza	DELEGSOL	748615	9668387	0.08
55	GAD PARROQUIAL DELEGSOL	DELEGSOL	748598	9668375	0.09

56	Recreacional cultural - escaramuza*	DELEGSOL	748400	9668342	0.14
57	Area Verde*	PRINCIPAL	749717	9665303	0.30
58	Plaza e Iglesia	PRINCIPAL	749748	9665308	0.25
59	Cancha	PRINCIPAL	749896	9665930	0.09
60	Centro Educativo- Escuela Colegio	PRINCIPAL	750027	9665107	0.26
61	Centro de Salud	PRINCIPAL	749993	9665173	0.14
62	Iglesia	PRINCIPAL	749767	9665278	0.07
63	Junta Parroquial	PRINCIPAL	749782	9665333	0.03
64	Cementerio	PRINCIPAL	749546	9665581	0.10
65	Planta de Tratamiento de Aguas Servidas	PRINCIPAL	749615	9664975	0.19

Privado
Público
*Intervenir

Tabla 33-C. Reservas de suelo rural

	Descripción	Parroquia	Localización (X,Y)		Superficie
1	Planta de tratamiento de aguas servidas. Curpan * (8A)	CHORDELEG	746841.45	9677969.95	1.93
2	Vivienda de Interes Social (37A)	CHORDELEG	745500.00	9675870.00	4.76
3	Vivienda de Interes Social (37B)	CHORDELEG	745664.19	9675941.16	2.06
4	Parque Lineal Tamaute (28A)	CHORDELEG	745840	9676800	4.93
5	Equipamiento Comunitario Tamaute* (29A)	CHORDELEG	746355	9676420	0.24
6	Parque Barrial Tamaute (06A)	CHORDELEG	746359	9676380	0.05
7	Recreacion deportiva-Musmus* (24A)	CHORDELEG	747350	9675925	0.23

8	Capilla-Musmus	CHORDELEG	747252	9675649	0.16
9	Planta de Agua Potable-Musmus	CHORDELEG	747452	9675550	0.59
10	Parque Lineal Turístico de Zhio.	CHORDELEG	745080.07	9675195.70	4.11
11	Parque lineal playa de Zhio.	CHORDELEG	745887.35	9674368.83	0.94
12	Capilla, Casa Comunal Parque y Baños-Zhio.	CHORDELEG	745328	9674862	0.07
13	Cancha-Zhio.	CHORDELEG	745360	9674874	0.06
14	Plaza-Zhio.	CHORDELEG	745388	9674887	0.05
15	Area Verde Parque Zhio.	CHORDELEG	745600	9674964	0.20
16	Escuela-Zhio.	CHORDELEG	745637	9674964	0.16
15	Parque Lineal- Mirador-Zhondeleg	CHORDELEG	746285	9674722	0.97
16	Escuela –Zhondeleg	CHORDELEG	746420	9674624	0.30
17	Casa Comunal –Zhondeleg	CHORDELEG	746653	9674547	0.02
18	Plaza Central –Zhondeleg	CHORDELEG	746628	9674565	0.13
19	Capilla-Zhondeleg	CHORDELEG	746605	9674545	0.04
20	Recreación deportiva-Zhondeleg	CHORDELEG	746614	9674742	0.10
21	Iglesia-Soransol	CHORDELEG	747830	9672550	0.05
22	Plaza-Soransol	CHORDELEG	747803	9672545	0.07
23	Mirador-Escuela-Soransol*	CHORDELEG	747810	9672565	0.05
24	Casa Comunal-Soransol	CHORDELEG	747816	9672590	0.03
25	Parque-Soransol	CHORDELEG	747772	9672491	0.07

26	Planta de Agua Potable-Soransol	CHORDELEG	748895	9672459	0.05
27	Capilla-Porrion	CHORDELEG	746612	9673173	0.01
28	Recreacional- Porrion	CHORDELEG	746608	9673188	0.16
29	Parque Ecologico-Porrion*	CHORDELEG	746322	9672954	2.52
30	Recreación-Chicaloma-Porrion*	CHORDELEG	746431	9673600	0.09
31	Casa Comunal-Porrion	CHORDELEG	746643	9673180	0.01
32	Refugio zona de conservación Motilones.	LA UNIÓN	752053.37	9671808.28	0.11
33	Capilla y Cancha de la Escaramusa*	LA UNIÓN	748290	9676970	0.13
34	Casa Comunal y Capilla-El Quinche	LA UNIÓN	748375	9674883	0.05
35	Recreación,Baños- El Quinche	LA UNIÓN	748357	9674902	0.09
36	Escuela-El Quinche	LA UNIÓN	748339	9674890	0.03
37	Planta de Agua potable-Tabar	LA UNIÓN	748699	9674815	0.04
38	Mirador Turístico Arqueológico de Shiñan.	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748910.01	9671503.51	2.32
39	Refugio zona de conservación Chorro de Tasqui.	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	750620.38	9670690.03	0.38
41	Mirador Turístico de Buena Vista.	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748253.80	9669185.02	0.61
40	Equipamiento Recreacional Joyapa 1	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748200.62	9670080.38	0.24
41	Equipamiento Recreacional Joyapa 2*	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748225	9669930	0.06
-42	Equipamiento Recreacional Sisapamba*	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748740	9670035	0.06

43	Planta de Tratamiento de agua Servidas-Sisapamba	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748913	9669868	0.01
44	Equipamiento Comunitario Chorro Tasqui	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	750642	9670620	40.00
45	Equipamiento Recreacional Toctepamba*	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748884	9670358	0.06
46	Equipamiento Recreacional, Religioso y Educativo-Quicud	SAN MARTÍN DE PUZHÍO	748247	9670510	0.28
47	Parque Lineal la Playa de Delegsol*	DELEGSOL	748109.86	9668018.81	4.64
48	Planta de tratamiento de agua Potable	DELEGSOL	750527	9668690	0.08
49	Planta de tratamiento de aguas Servidas*	DELEGSOL	747981	9668064	0.13
50	Equipamiento Recreacional-Loma del Triunfo	DELEGSOL	749445	9668603	0.08
51	Equipamiento Recreacional-Santa Teresita	DELEGSOL	749752	9668145	0.07
52	Capilla-Santa Teresita	DELEGSOL	749680	9668083	0.01
53	Cancha -Chocar	DELEGSOL	749670	9668432	0.05
54	Capilla y área verde-Chocar	DELEGSOL	749674	9668445	0.04
55	Escuela-Chocar	DELEGSOL	749558	9668451	0.01
56	Refugio zona de conservación Abaspamba.	PRINCIPAL	750050	9666934	0.11
57	Refugio zona de conseración Tres Lagunas.	PRINCIPAL	753991	9665669	0.35
58	Escuela-Celel	PRINCIPAL	748677	9667100	0.03
59	Capilla, Plaza-Celel	PRINCIPAL	748694	9667089	0.09

60	Recreacional-Celel	PRINCIPAL	748803	9667168	0.05
61	Cementerio-Abaspamba	PRINCIPAL	749638	9667110	0.09
62	Recreacional-Alisal	PRINCIPAL	749000	9666494	0.08
63	Planta de Tratamiento de agua Potable-Abaspamba	PRINCIPAL	749875	9666868	0.01
64	Planta de Tratamiento de agua Servidas-Celel	PRINCIPAL	749645	9667286	0.01

- Existente Publico
- Existente Privado
- Propuesto
- *Intervenir

DISPOSICIONES GENERALES DEL TÍTULO

Artículo 108.- En las edificaciones con retiro frontal se permitirá pavimento rígido únicamente el 50 % del retiro. En los predios con frente a ejes urbanos podrá pavimentarse hasta el 50 % del mismo y se prohíben los estacionamientos en éste.

Artículo 109.- La Licencia Urbanística que determina los usos de suelo y las características de ocupación a admitirse en todos y cada uno de los predios, urbanos o rurales del cantón Chordeleg, será otorgada por la Dirección de Planificación a través del sub proceso Gestión del Territorio y del Patrimonio o su delegado por el Director.

Para todos los usos de suelo ya existentes, con excepción de la vivienda, los propietarios de los diferentes tipos de establecimiento comerciales, de servicio, artesanales e industriales, están en la obligación, a partir de la notificación respectiva y en el plazo máximo de un año, de solicitar al Analista de gestión del territorio, el correspondiente permiso, el cual será extendido con estricto apego a las disposiciones de esta ordenanza, incluyendo las condiciones a las cuales se somete el funcionamiento del uso del suelo o establecimiento.

Artículo 110.- Las nuevas regulaciones de uso y ocupación de suelo en las diferentes categorías de ordenamiento territorial establecidos en esta Ordenanza o la creación de nuevas categorías o zonas de amortiguamiento, serán aprobados y resueltos por el Concejo Cantonal con el voto favorable de por lo menos las dos terceras partes de sus miembros previo informes favorables de la Comisión de Regulación del Territorio y Dirección de Planificación. Estas modificaciones se incorporarán a la presente Ordenanza debiendo adicionarse los anexos técnicos correspondientes, para cada caso.

En el centro urbano cantonal y en los centros urbanos parroquiales, toda construcción nueva, ampliación o remodelación, que de frente a una vía pública deberá contemplar cubierta inclinada con el uso de teja en un área no inferior al 50% de su superficie, a fin de mantener las características coloniales de la zona histórica.

Las nuevas edificaciones integradas a las existentes en las áreas históricas; Centro Histórico de Chordeleg y núcleos históricos parroquiales 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.

TITULO IV: COORDINACIÓN Y EJECUCIÓN DEL PUGS

Artículo 111.- El principal órgano coordinador del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Chordeleg es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en estrecho vínculo con el Concejo Municipal; Consejo de Planificación Local, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Parroquiales; Gobierno Provincial; Ministerios Sectoriales; Secretarías Nacionales y Provinciales; y, organizaciones privadas y comunitarias, quienes a fin de cumplir con las disposiciones legales, deberán dirigir sus políticas y acciones en base al Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón.

Artículo 112.- La Dirección de Planificación, o, la dependencia municipal que en el futuro asuma tales funciones, será la encargada ejecutar el Plan de Uso y Gestión del Suelo como instrumento del Plan de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial del Cantón Chordeleg. Y el funcionario o funcionaria asignado a la Planificación Institucional, Participación Ciudadana y Gestión de Cooperación Internacional será quien realice el monitoreo y seguimiento del Plan ante las entidades competentes en los Sistemas por ellos proporcionados -Superintendencia de Ordenamiento Territorial (SOT) y Sistema de Información de los Gobiernos Autónomos Descentralizados (SIGAD)-.

TITULO V: NORMAS DE ARQUITECTURA

CAPITULO I: NORMAS GENERALES

SECCIÓN PRIMERA: ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

Artículo 113.- Locales habitables y no habitables: Para efectos de este código, se consideran locales habitables los que se destinan a salas, comedores, salas de estar, dormitorios, estudio y oficinas; y no habitables, los destinados a cocinas, cuartos de baños, de lavar, planchar, despensas, reposterías, vestidores, cajas de escaleras, vestíbulos, galerías, pasillos y similares.

Artículo 114.- Áreas de Iluminación y ventilación en locales habitables: Todo local habitable tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz directamente desde el exterior. El área total de ventanas para iluminación será como mínimo el 15 % área de piso del local. El área total de ventanas, destinadas a ventilación será como mínimo el 5% de la superficie de piso del local, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

Artículo 115.- Casos Especiales: Se exceptúan del artículo anterior los siguientes casos:

1. Los locales destinados a oficinas que se encuentren ubicados entre un local habitable el cual reciba directamente del exterior luz, aire y un corredor de circulación cubierto, se considerará convenientemente iluminado y ventilado siempre y cuando el local habitable cumpla con las áreas mínimas de ventanas para iluminación y ventilación exigidas en el artículo anterior.
2. Los comedores anexos a salas de estar que cumplan con lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 116.- Áreas de iluminación y ventilación en locales no habitables: Para los locales no habitables, no se considera indispensable la iluminación y ventilación naturales, pudiendo realizarse de manera artificial o a través de otros locales, por lo que pueden ser ubicados al interior de la edificación; sin embargo, deberán cumplir con lo estipulado en estas normas, especialmente en lo relacionado con dimensiones mínimas para su buen funcionamiento, y con lo pertinente a la protección contra incendios.

Artículo 117.- Iluminación y ventilación de locales bajo cubierta:

- Los locales, sean o no habitables, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3,00 m.
- Ningún local, habitable o no habitable, podrá ventilarse e iluminarse hacia garajes cubiertos.

Artículo 118.- Iluminación y ventilación de locales a través de áreas de servicio: Únicamente las cocinas podrán ventilarse a través de áreas de servicio, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual o menor que 3,00 m.

Artículo 119.- Ventilación por medio de ductos:

- No obstante, lo estipulado en los artículos anteriores, los locales destinados a: baños y cocinas con una superficie máxima de 6,00 m^2. y otras dependencias secundarias podrán ventilarse mediante ductos, cuya área no será inferior a 0,16 m^2, con un lado mínimo de 0,40 m en edificaciones de hasta cuatro plantas. Para edificaciones de mayor número de plantas, la sección de los ductos se justificará a través de los cálculos respectivos.
- La sección mínima indicada anteriormente podrá reducirse si se utiliza extracción mecánica, debiendo justificarse la sección proyectada mediante especificaciones técnicas de catálogo, o de un profesional del ramo.
- En el caso en el cual el ducto atraviese una cubierta plana accesible, deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 2,00 m como mínimo.

Artículo 120.- Edificaciones destinadas a usos comerciales e industriales:

- La ventilación de los locales en edificaciones para usos comerciales, 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 de piso del local.
- La ventilación de tales locales puede efectuarse también por medios mecánicos, los mismos que deberán funcionar ininterrumpidamente y satisfactoriamente durante las horas de trabajo.
- Los locales comerciales que tengan accesos por pasillos cubiertos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse

por ductos de sección mínima igual a 0,32 m^2. con un lado mínimo de 0,40 m, en edificaciones de hasta dos plantas. Cuando estos locales produzcan olores o emanaciones, como en el caso de la preparación y venta de alimentos, dicha ventilación se activará por medios mecánicos, durante las horas de trabajo.

- En el caso de las edificaciones destinadas a la producción de bienes y servicios a nivel de manufactura o industria, la iluminación y ventilación de locales será motivo de cálculos y diseños específicos que responderán a las características del proceso productivo.

Artículo 121.- 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 volados, corredores, pasillos o escaleras; salvo en edificaciones de hasta dos pisos que podrán ser cubiertos con materiales traslucidos cuya estructura será exenta de la cubierta principal mínimo 0,50 m, de tal manera que garantice la ventilación.

De igual manera, se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación con excepción de aquellos adyacentes a locales comerciales de uso público siempre que se los provea de ventilación adecuada, conforme a las disposiciones del presente código y que no afecten a locales habitables.

Artículo 122.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales habitables: Todos los locales habitables podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 9,00 m^2, para el caso de edificaciones de una planta; de 12,00 m^2 para las construcciones de dos plantas, y de 15,00 m^2 de superficie para el caso de edificios de más de dos plantas; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3,00 m.

Cuando se trate de patios cerrados en edificios de mayores alturas, la dimensión mínima de éstos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará su promedio.

Artículo 123.- Dimensiones mínimas en patios de iluminación y ventilación para locales no habitables: Todo local no habitable podrá recibir aire y luz directamente desde el exterior por medio de patios interiores de superficie mínima de 6,00 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,00 m, hasta una altura máxima de 3 plantas.

En edificios de mayores alturas, la dimensión mínima para los patios cerrados deberá ser igual a la quinta parte de la altura total de paramento vertical que lo limite. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

Artículo 124.- Ampliaciones en patios de iluminación y ventilación: En los patios de iluminación y ventilación no se permitirán ampliaciones de la edificación que afecte las dimensiones mínimas exigidas por estas normas.

Artículo 125.- Patios de iluminación y ventilación con formas irregulares: Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular deberán tener a cualquier altura su lado y superficie mínimos, de acuerdo a las disposiciones de los

correspondientes de esta norma, según se trate de locales habitables o no habitables.

Artículo 126.- 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.

SECCIÓN SEGUNDA: DIMENSIONES DE LOCALES

Artículo 127.- Altura de locales habitables: La altura mínima de los locales habitables será de 2,20 m; entendiéndose por tal la distancia comprendida entre el nivel de piso terminado y la cara inferior del cielo raso.

Artículo 128.- Altura de los locales habitables en sótanos:

- Los sótanos habitables no podrán tener una altura inferior a la estipulada en el artículo anterior;
- La distancia vertical entre el nivel del terreno y el nivel inferior del dintel de las ventanas, medido en el centro de éstas, no será menor que la mitad de la altura del local.

Artículo 129.- Profundidad de los locales habitables: La profundidad de cualquier pieza habitable, medida perpendicularmente a las ventanas de la luz y ventilación, no excederá del doble de la distancia vertical entre el nivel de piso y la cara inferior del dintel de dichas ventanas.

Sin embargo, se permitirá aumentar la profundidad de los locales de acuerdo a la siguiente proporción: por cada 10 % de incremento del área mínima de ventanas, un aumento del 5 % de la profundidad del local, hasta una profundidad máxima de 9,00 m.

Artículo 130.- Mezzanines: Un mezzanine puede ubicarse sobre un local siempre que se rija a las siguientes consideraciones:

- Cumpla con los requisitos de iluminación y ventilación que contempla el Artículo 121 de la presente norma;
- Se construya de tal forma que no interfiera la ventilación e iluminación del espacio inferior;
- No se utilice como cocina;
- Su área no exceda en ningún caso, los 2/3 del área total correspondiente a planta baja;
- Se mantenga una integración visual con planta baja;
- La altura mínima será de 2,10 m.

Artículo 131.- Baños:

- Los cuartos de baño e inodoros cumplirán con las condiciones de iluminación y ventilación que están contemplados en los Artículo 114;

Artículo 115 y Artículo 123 de la presente norma;

- Los baños no podrán comunicar directamente con comedores, reposterías ni cocinas;
- Dimensiones mínimas de baños:
  - Espacio mínimo entre la proyección de las piezas consecutivas = 0,10 m;
  - Espacio mínimo entre la proyección de las piezas y la pared lateral = 0,15 m;
  - Espacio mínimo entre la proyección de la pieza y la pared frontal = 0,65 m;
  - No se permite la descarga de la ducha sobre una pieza sanitaria;
  - La ducha deberá tener una superficie mínima de 0,64 m^2, con un lado de dimensión mínima de 0,80 m. y será independiente de las demás piezas sanitarias.

SECCIÓN TERCERA: CIRCULACIONES EN LAS EDIFICACIONES

Artículo 132.- Circulaciones: La denominación de circulaciones comprende: corredores, pasillos, escaleras y rampas que permiten el desplazamiento de los habitantes al interior de una edificación.

Las disposiciones generales relativas a cada uno de estos elementos, a las que deberán sujetarse todas las edificaciones, se expresan en los artículos de esta sección. Además, cada tipo especial de edificación deberá satisfacer los requisitos establecidos al respecto en los capítulos correspondientes.

Artículo 133.- Circulaciones horizontales: Las características y dimensiones de las circulaciones horizontales deberán ajustarse a las siguientes disposiciones:

1. Todos los locales de un edificio deberán comunicarse con pasillos o corredores que conduzcan directamente a las escaleras o las puertas de salida de la edificación;
2. El ancho mínimo de los pasillos y de las circulaciones para el público, será de 1,20 m, excepto en interiores de viviendas unifamiliares o de oficinas, en donde podrán ser de 0,90 m;
3. Los pasillos y los corredores no deberán tener salientes que disminuyan su altura interior a menos de 2,20 m;
4. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras establecidas en el siguiente artículo.

Artículo 134.- Escaleras: Las escaleras de las edificaciones deberán satisfacer los siguientes requisitos:

1. Son obligatorias para la comunicación de todos los niveles de un edificio, independientemente de que éstos cuenten con elevadores;

2. Las escaleras se dispondrán de un numero suficiente y necesario de modo que e ningún punto de un nivel del edificio, piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25,00 m;
3. Las escaleras en casas unifamiliares o en el interior de departamentos unifamiliares tendrán una sección mínima de 0,90 m;
4. En cualquier otro tipo de edificio, la sección mínima será de 1,20 m;
5. En los centros de reunión y salas de espectáculos, las escaleras tendrán una sección mínima igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio;
6. El ancho de los descansos deberá ser cuando menos, igual a la sección reglamentaria de la escalera;
7. Sólo se permitirán escaleras compensadas y de caracol, para casas unifamiliares y para comercios u oficinas con superficies menores a 100,00 m^2;
8. La huella de las escaleras tendrá un ancho mínimo de 28 cm, y la contrahuella una altura máxima de 18 cm, salvo en las de emergencia, en cuyo caso la huella no será menor a 30 cm y la contrahuella no mayor de 17 cm;
9. Las escaleras tendrán tramos continuos de hasta 16 contrahuellas, con las cuales comunicarán dos niveles o plantas del edificio, o descansos intermedios, excepto en las compensadas o de caracol;
10. En cada tramo de escaleras todas las huellas y contrahuellas serán de una misma dimensión;
11. Las huellas tendrán siempre un terminado o capa antideslizante.

Artículo 135.- Escaleras de Seguridad: Se consideran escaleras de seguridad a aquellas a prueba de fuego, dotadas de antecámara ventilada.

Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos o la Dirección de Control Urbanístico, lo consideren necesario, deberá plantearse escaleras de seguridad.

Las escaleras de seguridad, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Las escaleras y cajas de escaleras, deberán ser fabricadas de materiales incombustibles con resistencia mínima de 2 horas contra el fuego;
2. Las puertas de elevadores no podrán abrir hacia las cajas de escaleras, ni a las antecámaras;
3. Deberá existir una antecámara construida con materiales de una resistencia mínima de 2 horas al fuego, y con ventilación propia;

4. Las puertas entre la antecámara y la de circulación general serán fabricadas de material incombustible y deberán tener cerradura hermética;
5. Las cajas de escalera podrán tener aberturas interiores, solamente hacia la antecámara;
6. 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 techo de pared ciega, con resistencia al fuego de 2 horas como mínimo;
7. Las escaleras de seguridad tendrán iluminación natural con un área de 0,90 m^2 por piso, como máximo, y artificial conectada a baterías con una duración mínima de 2 horas;
8. La antecámara tendrá como mínimo un área de 1,80 m^2 y será de uso colectivo;
9. Las puertas de la antecámara y de la escalera, deberán abrir en el sentido de la circulación y nunca en contra de ella, serán herméticas y no dejarán pasar gases o humos y estarán fabricadas con material resistente al fuego mínimo por 2 horas;
10. Las puertas tendrán una dimensión mínima de 1,20 m de ancho y 2,00 m de altura;
11. Es obligatoria la construcción de escaleras de seguridad para todos los edificios que concentren gran cantidad de personas, edificios públicos y privados; hoteles, edificios de habitación, centros de reunión, hospitales, instituciones educacionales y de cualquier tipo; edificios recreativos, culturales, sociales, administrativos, etc., que se desarrollen en altura y superen los 4 pisos.

Artículo 136.- Rampas: Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

1. Tendrán una sección mínima igual a 1,20 m;
2. La pendiente máxima será del 10 %;
3. Los pisos serán antideslizantes.

Artículo 137.- Pasamanos en áreas y elementos de circulación: Cuando se requiera pasamanos en áreas de circulación horizontal, escaleras o rampas, la altura mínima de éstos será de 0,85 m. Se construirán de manera o material resistente, de modo tal que impidan el paso de niños a través de ellos.

En el caso de edificios para habitación colectiva y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos por elementos lisos.

En escaleras de emergencia los pasamanos deberán estar construidos con materiales resistentes al fuego.

SECCIÓN CUARTA: ACCESOS Y SALIDAS

Artículo 138.- 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.

1. El ancho mínimo de accesos y salidas, de emergencia y puertas que comuniquen con la vía pública, será de 1,20 m;
2. Para determinar el ancho total necesario, se considerará como norma, la relación de 1,20 m. por cada 200 personas;
3. 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, las que podrán tener un ancho libre mínimo de 0,90 m.

Artículo 139.- Accesos y salidas en locales de uso público: Los accesos que en condiciones generales sirvan también de salida deberán permitir un rápido desalojo del local, considerándose como ancho libre mínimo de 1,80 m. Para el cálculo del ancho total del acceso se regirá a la norma del artículo anterior.

Artículo 140.- Salidas de emergencia: Las edificaciones de uso colectivo con capacidad superior a 50 personas, como hoteles, hospitales, centro de reunión, sala de espectáculos deportivos y similares y los locales de ventas y centros comerciales de superficies mayores a 1.000 m^2, deberán contar con salidas de emergencia, las mismas que se sujetarán a los siguientes requisitos:

1. Deberán existir en cada nivel del establecimiento;
2. Su número y dimensiones se regirán por las normas del Artículo 141 y Artículo 142 de este cuerpo normativo, de manera que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el rápido desalojo del local;
3. Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con sección mínima igual a la suma de las circulaciones exclusivas que desemboquen en ellas y,
4. Deberán disponer de iluminación adecuada, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general, y en ningún caso tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio.

Artículo 141.- Señalización: Las salidas, incluidas las de emergencia de todos los locales afectados por el artículo anterior, deberán señalizarse mediante letreros claramente visibles desde cualquier punto del área a la que sirvan y estarán iluminados en forma permanente, aunque se llegare a interrumpir el servicio eléctrico general. Las características de estos letreros deberán ser las especificadas en el Reglamento contra Incendios del Cuerpo de Bomberos de la Ciudad.

Artículo 142.- Puertas: Las puertas de las salidas o de las salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales y centros comerciales, deberán satisfacer los siguientes requisitos:

1. Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan

pasillos o escaleras;

2. Se construirán con materiales que garanticen una resistencia al fuego de por lo menos 1 hora, y deberán tener un cierre hermético que impida la contaminación de humo o gases;
3. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con el simple empuje de los concurrentes;
4. Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato, deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1,20 m.; y,
5. No habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

SECCIÓN QUINTA: ELEVADORES

Artículo 143.- Alcance: Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga, tales como: Ascensores, montacargas, elevadores de carga, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

Artículo 144.- Número de ascensores por altura de edificación: Todas las edificaciones que tengan a más de una planta baja y tres pisos altos, y hasta una altura de 24 m, dispondrán por lo menos de 1 ascensor, y sobre la altura indicada, por lo menos 2 ascensores. En caso de existir mezzanine, éste se tomará como un piso más (Esto en concordancia con el Art 96).

Deberá proveerse de ascensores cuando exista desnivel entre el terreno y la calle, de manera que aquel se encuentre por debajo de ésta, y si el proyecto arquitectónico contempla plantas por debajo y por encima de la rasante de la calle y la altura entre la planta baja, o sea la del acceso, y la planta más alta hacia arriba, sea igual o mayor a 12,00 m. o 4 pisos.

Sin embargo, la instancia de control urbanístico podrá autorizar la construcción de un solo piso adicional servido por escaleras, sobre el último piso al que tenga acceso el ascensor, siempre que se encuentre dentro de las rasantes establecidas por la máxima altura. En ningún caso los elevadores podrán ser el único medio de acceso a las plantas superiores e inferiores de la edificación.

Artículo 145.- Pisos que se excluyen del cálculo de la altura:

Se permite excluir en el cálculo de la altura para el uso de ascensores los siguientes pisos:

a. La planta de subsuelo destinada exclusivamente a estacionamientos;
b. La última planta del edificio, cuando su área total sea menor o igual al 50% del área de la planta tipo, siempre y cuando se destine a:
    - Tanque de reserva de agua;
    - Casa de máquinas;
    - Depósito de material de limpieza;
    - Vestuarios y sanitarios;

- Vivienda de conserje;
- Sala de copropietarios;
- Parte superior de unidades de vivienda dúplex.

Artículo 146.- Memoria Técnica: El número, ubicación y características de los ascensores proyectados en un edificio, se justificarán mediante un estudio de tránsito que deberá aprobarse junto con los planos del edificio y satisfacer las siguientes condiciones:

1. Determinará los dos valores siguientes: Intervalo y tiempo de evacuación;
2. El intervalo de tiempo medio de espera de los pasajeros, no podrá ser superior a 45 segundos en oficinas y 120 segundos en vivienda. El tiempo de evacuación no podrá ser superior a 60 segundos en oficinas y 150 segundos en viviendas. En otros tipos de edificios, se adoptarán las normas que, según el caso, disponga la Municipalidad, a través de la Dirección de Planificación. En caso de edificios de usos mixtos, se adoptará la norma de aquel uso que establezca tiempos menores;
3. Este estudio deberá presentarse firmado por un profesional Ingeniero Mecánico o Compañía responsable;
4. Los resultados de los estudios de tránsito que se realicen, deberán ser ajustados además a los requisitos siguientes:
   - En edificios de departamentos cada ascensor deberá servir a un máximo de 25 viviendas o fracción;
   - En edificios para hoteles y residenciales de más de cinco pisos, deberá proveerse de por lo menos dos ascensores;
   - En edificios para hospitales o clínicas de más de un piso de altura se proveerá de un ascensor montacamillas, aparte de cumplir las normas que al respecto contemple el Código de Salud;
   - De ser necesaria la instalación de montacargas, éstos deberán satisfacer las normas de diseño y construcción que fueren pertinentes, pero en ningún caso se los contemplará como parte del equipamiento de ascensores que debe calcularse según las disposiciones del presente cuerpo normativo;
   - Cuando se instalen escaleras o gradas mecánicas, aparte de cumplir las normas de diseño y construcción que fueren del caso, no se las considerará como sustitutivas de los ascensores ni de las escaleras o gradas fijas. Sin embargo, en edificios de comercio, oficinas, reuniones u otros, en los cuales se contemple su instalación, deberá realizarse un estudio de tránsito que se entregará a la

Municipalidad, para que la Dirección de Planificación pueda pronunciarse al respecto.

Artículo 147.- Vestíbulo de ascensores:

1. El ancho mínimo de los vestíbulos o pasillos a los cuales se abran las puertas de los ascensores, aparte de la disposición del inciso anterior, será de 1,50 m. Este ancho se incrementará en 10 cm por cada dos pasajeros de incremento en la capacidad de los ascensores; a partir de seis pasajeros, la capacidad de los ascensores será la que resulte de sumar la de todos los ascensores, cuando hubiere más de uno;
2. Los vestíbulos y pasillos delante de ascensores, tendrán una longitud mínima de 2,00 m, dispuesta simétricamente delante de la puerta del ascensor. Cuando hubiere dos o más ascensores contiguos, esta longitud será igual a la que haya entre los lados más apartados de las puertas extremas, más 50 cm adicionales en cada una de ellas.;
3. En todos los pisos las puertas de los ascensores deberán estar ubicadas en el mismo plano vertical que el de la puerta de ingreso del ascensor en la planta baja, de modo que no haya lugar a cambios de dirección o de sentido con relación a las de entrada o salida de la planta baja;
4. En el caso de la instalación de ascensores en edificios ya construidos, que no los hubieren previsto en su planificación, se admitirá que las puertas de los ascensores den hacia otros planos verticales diferentes al de la planta baja, para lo cual se deberá solicitar expresamente la autorización de la sección de Gestión del Territorio, que la concederá solamente cuando el edificio tuviera por lo menos quince años de construcción y que no hubiere más de un cambio de dirección en la ubicación de las puertas de los ascensores, de otra manera se procederá según lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 148.- Condiciones del Cubo de Ascensores: Los cubos o cajas para ascensores cumplirán con las siguientes condiciones:

1. No se adosarán ni interior ni exteriormente: chimeneas térmicas, bajantes y canalizaciones de agua, gas y otros servicios. El cubo si podrá contener la línea de acometida del ascensor y en su caso, la línea de toma de tierra;
2. Cuando los ascensores recorran trechos sin previsión de paradas,

deberán existir por lo menos en andares alterna dos puertas de emergencia;

3. No se usarán los cubos de ascensores como medios de ventilación de locales ajenos a los mismos;
4. La ventilación de los cubos estará condicionada a lo especificado en el reglamento de protección contra incendios;
5. Se permitirá la instalación de ascensores y montacargas paralelos en un mismo cubo, subdivididos transversalmente por vigas de material incombustible a nivel de cada piso, de modo que cada cabina sea independiente.;
6. Las paredes del cubo serán construidas de hormigón, ladrillo o metálicas, cumpliendo con las normas de protección contra incendios.

Artículo 149.- Salas de máquinas:

1. Los espacios referidos serán destinados exclusivamente a su finalidad específica. No será permitido su uso como depósito, comunicación a otros locales, ni instalación de otros equipos ajenos;
2. El acceso será siempre por zonas de libre paso, pertenecientes a servicios comunes del edificio;
3. Las puertas de acceso hasta la sala de máquinas, tendrán un ancho mínimo suficiente para el ingreso de cualquier pieza de la maquinaria;
4. Las puertas serán resistentes al fuego, provistas de cerradura que sólo pueda abrirse sin llave desde el interior;
5. El acceso a la sala de máquinas será por medio de una escalera fija de acuerdo a lo indicado en el Artículo 135 de este cuerpo normativo, con tramos de hasta 15 contrahuellas.

Se permitirá el uso de escaleras marineras empotradas cuando la diferencia de nivel no sea mayor a 1,20 m.

Artículo 150.- Condiciones de la cabina: Las cabinas de ascensores de pasajeros cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Toda cabina tendrá puerta independiente de la de acceso, hacia el vestíbulo de ascensores;
2. Interiormente se colocará un aviso que indique la carga útil máxima y el número de pasajeros que pueda transportar. Sólo se permitirá exceder

dicha carga cuando se realice el ensayo previo al funcionamiento normal.

Artículo 151.- Elevadores no usuales: Los tipos no usuales de elevadores para transporte vertical de pasajeros, además de cumplir con todas las disposiciones pertinentes de esta sección, deberá presentar los requisitos necesarios que garanticen absoluta seguridad de su servicio a los usuarios.

Artículo 152.- Montacargas: Los elevadores de servicio y carga, cumplirán con todo lo especificado para ascensores en los que les fuera aplicable y con las siguientes condiciones:

1. Dispondrán de acceso propio, independiente y separado de los pasillos, pasajes o espacios para acceso a elevadores de pasajeros;
2. No podrán usarse para transporte de pasajeros, a no ser de sus propios operadores;
3. Podrán desplazarse vertical u horizontalmente o de madera combinada;
4. Los tipos no usuales de montacargas, además de cumplir con las condiciones previstas en los literales a, b, y c, presentarán los requisitos necesarios que garanticen su absoluta seguridad de servicio.

Artículo 153.- Escaleras mecánicas y eléctricas:

1. En ningún caso, las dimensiones para escaleras fijas de una edificación podrán reducirse por la instalación de escaleras mecánicas;
2. Las dimensiones de los descansos de entrada y salida de las escaleras mecánicas, no serán menores a tres veces el ancho útil de éstas y en ningún caso será menor a 1,50 m;
3. La pendiente máxima permisible para este tipo de escaleras, será del 75%;
4. La velocidad de desplazamiento podrá variar entre 0,30 y 0,60 metros/segundo;

SECCIÓN SEXTA: VISIBILIDAD EN ESPECTÁCULOS

Artículo 154.- Alcance: Todos los locales destinados a centro de reunión, espectáculos deportivos y similares, cumplirán con todos los artículos especificados en la presente sección.

Artículo 155.- Construcción: Los locales se construirán de tal modo que todos los espectadores tengan una perfecta visibilidad desde cualquier punto de la sala, hacia la totalidad del área donde se desarrolle el espectáculo.

Artículo 156.- Cálculo de la isóptica: La visibilidad se calculará usando el cálculo de isóptica, en base de una constante ***k***, que es el resultado de la diferencia de niveles entre el ojo de una persona y la parte superior de la cabeza del espectador situado en la fila inmediata inferior. Esta constante tendrá un valor mínimo de doce (12) centímetros.

Artículo 157.- Otros sistemas de trazo de isóptica: Para el cálculo de la visibilidad podrá usarse cualquier otro sistema de trazo, siempre y cuando se

demuestre que la visibilidad obtenida cumpla con todo lo especificado en esta sección.

Artículo 158.- Nivel de piso: Para el cálculo del nivel de piso en cada fila de espectadores, se considerará que la altura entre los ojos del espectador y el piso, es de 1,10 m., cuando éste se encuentre en posición sentado y de 1,50 m., cuando los espectadores se encuentren de pie.

Artículo 159.- Cálculo de isóptica en teatros y espectáculos deportivos: Para el cálculo de la isóptica en locales donde el espectáculo se desarrolle en un plano horizontal, se preverá que el nivel de los ojos de los espectadores no sea inferior en ninguna fila, al del plano en que se efectué el espectáculo. El trazo de la isóptica se realizará a partir del punto extremo del proscenio, cancha, límite más cercano a los espectadores o del punto de visibilidad más crítico.

Artículo 160.- Cálculos de isóptica en cines: Para los locales destina- dos a cines, el ángulo vertical formado por la visual del espectador y una línea normal a la pantalla en el centro de la misma, no podrá exceder a 30° y el trazo de la isóptica se efectuará a partir del extremo inferior de la pantalla.

Artículo 161.- Requisitos para la aprobación de planos: Además de lo indicado en la Ordenanza Municipal respectiva, cuando se trate de la aprobación de planos para este tipo de establecimientos, se deberán anexar los planos de las isópticas y los cuadros de cálculo correspondientes que contendrán como mínimo lo siguiente:

1. Ubicación y nivel de los puntos más críticos para el cálculo de la visibilidad, la distancia en planta entre éstos y la primera fila de espectadores y las distancias entre cada fila sucesiva;
2. Los niveles de los ojos de los espectadores de cada fila, con respecto al punto crítico, base del cálculo;
3. Los niveles de piso correspondientes a cada fila de los espectadores con aproximación de 0,5 cm, para facilitar la construcción de los mismos; y,
4. La magnitud de la constante *k* empleada.

SECCIÓN SÉPTIMA: NORMAS PARA CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Artículo 162.- Alcance: Todo edificio deberá proyectarse considerando estructuras que tengan estabilidad, tanto para cargas verticales como también para solicitaciones de origen sísmico.

Artículo 163.- Normas Generales: Para la elaboración del proyecto estructural se seguirán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción -C.E.C.-, y su actualización mediante la Norma Ecuatoriana de la Construcción –N.E.C.- publicada mediante acuerdo ministerial Nº 0028; o sus subsecuentes actualizaciones. Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, se aplicarán supletoriamente las normas básicas y recomendaciones del N.E.C.

Cuando se pusieren en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas, estas normas deberán ser aplicadas por los profesionales proyectistas o constructores;

Se podrá recurrir a Normas de Carácter Internacional para los cálculos respectivos. Cuando se presente esta situación el profesional responsable acompañará a la Memoria Técnica de Cálculo las justificaciones respectivas por las cuales se optó por estas normas.

Artículo 164.- Responsabilidad técnica: Es de responsabilidad del proyectista estructural, del ingeniero de suelos y del constructor, la consideración de las características del suelo portante de una edificación.

Para determinar esta responsabilidad, cuando la magnitud de la obra o las condiciones del suelo lo justifiquen, la sección de Gestión del Territorio exigirá que se acompañe a la planificación presentada un estudio específico de mecánica de suelos (Geotécnico) suscrito por un profesional de la rama.

SECCIÓN OCTAVA: DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 165.- Locales viciados: En los locales habitables que se vicie el aire por causas distintas de la respiración, se preverá un volumen de aire no inferior a 10,00 m^3 por persona; caso contrario, se colocarán sistemas mecánicos de renovación del aire;

Artículo 166.- Vidrios tipo espejo. No podrán colocarse espejos o vidrio tipo espejo en las fachadas de los edificios, cualquiera sea su tipología constructiva, funcional o formal;

Artículo 167.- Locales a nivel del terreno: Cuando un piso construido, de locales habitables y no habitables, se encuentre en contacto directo con el terreno, éste deberá ser impermeable. Si se trata de una planta baja, su piso deberá quedar a 0,15 m, por lo menos, sobre el nivel de la acera o patio de acceso, o de cualquier piso exterior adyacente.

Artículo 168.- Muros en sótanos: Todos los muros en sótanos serán impermeables hasta una altura no menor de 0,20 m sobre el nivel de la acera o patio adyacente.

Artículo 169.- Locales con pisos de madera: Cuando los pisos y la estructura soportante de un edificio sean de madera y se localicen sobre el nivel del terreno, se deberá dejar una altura mínima de 0,30 m. entre el nivel del terreno y la cara inferior de los elementos estructurales.

Los espacios bajo el nivel de piso, de los distintos locales habitables se podrán comunicar entre sí, sin embargo, cada uno de ellos se ventilará al exterior por medio de rejillas o conductos debidamente protegidos. La superficie mínima de los boquetes para ventilación será de 0,40 m^2.

Artículo 170.- Marquesinas:

1. En las edificaciones sin retiro frontal podrán instalarse marquesinas y su ancho o volado máximo no podrá sobrepasar los 2/3 del ancho de la acera, con un máximo de 1,20 m.; tendrá una altura mínima de 3,00 metros y no será accesible. En el caso de las edificaciones con retiro frontal las marquesinas no podrán tener un ancho mayor al 50% de la longitud del retiro frontal; no se podrá colocar ningún tipo de elemento que cierre el espacio utilizado por la marquesina; así como el cerramiento frontal deberá ser transparente Altura total de cerramiento: 2.20 metros, siendo la altura máxima de zócalo estructural: 30 cm. El material superior del cerramiento deberá permitir la visualización en mayor porcentaje entre el espacio público y privado o entre lotes.
2. Se permitirá la instalación de marquesinas en edificaciones con retiro

frontal destinadas exclusivamente a proteger el ingreso de personas y bienes, solo para usos tales como: hoteles, salas de cine, teatros, establecimientos educativos, iglesias, hospitales, edificios de vivienda multifamiliar, y similares.

Las marquesinas de instalarán desde el borde interior de la acera, pudiendo ser de un ancho máximo de 2,00 m.

Artículo 171.- Ocupación de retiros:

1. En los retiros se permitirá la construcción de escaleras abiertas para salvar el desnivel del terreno, no pudiendo hacerlo en aquellos lotes con frente a vías expresas, colectoras y arteriales;
2. El 50% de los retiros frontales serán destinados para áreas verdes y el otro 50% se podrá utilizar como garaje, para lo cual el acceso no podrá tener una dimensión mayor a 3,00 m.
3. No se permitirá la construcción de cubiertas para garaje en el retiro frontal del lote; a excepción de los tramos establecidos a través de planes especiales.
4. No serán accesibles las cubiertas planas adyacentes a los linderos del predio y que correspondan a la proyección de los retiros de las plantas altas.

Artículo 172.- Balcones y voladizos:

1. Se permite tener balcones, terrazas, jardineras y otros voladizos exclusivamente hacia el lado frontal del lote;
2. En las edificaciones con tipo de implantación continua sin retiro frontal, el volado tendrá un máximo de 0,60 m y una altura mínima de 3,00 m a partir del nivel de la acera. Si la forma de ocupación es con retiro frontal de 5,00 m o más, el volado no será mayor a 1,50 m sobre el retiro, y si tal retiro es de 3,00 m, el volado no superará 1,00 m.

En las edificaciones con retiros laterales y posterior mínimo se podrán construir voladizos inaccesibles como: Jardineras, quiebra soles, chimeneas, etc., hasta un ancho máximo de 0,60 m.

Los voladizos de las edificaciones a emplazarse dentro de los límites de las áreas protegidas del Centro de la ciudad de Chordeleg no podrán ser mayores a 0,45 m.

Artículo 173.- Vestíbulo de acceso: En toda edificación de más de cuatro pisos de altura se planteará un vestíbulo de acceso de una superficie mínima de 6,00 m^2 y un lado mínimo de 2,00 m; la puerta principal de acceso tendrá 1,20 m de ancho como mínimo. En el vestíbulo de acceso se ubicará tanto la nomenclatura correspondiente al edificio y un buzón de correo.

La circulación general a partir del vestíbulo de acceso tendrá como mínimo 1,20 m de ancho, sujetándose a lo dispuesto en la Sección Tercera de esta norma.

El vestíbulo de acceso deberá permitir una inmediata comunicación visual y física con los elementos de circulación vertical del edificio.

Artículo 174.- Chimeneas para habitación: Las chimeneas deberán elevarse por lo menos 1,00 m sobre la cobertura de la edificación. Las chimeneas que atraviesen techos construidos con estuco, yeso, madera, aglomerados y otros similares, estarán separadas de éstos con materiales aislantes térmicos. Las chimeneas podrán rebasar los límites de las edificaciones, a los retiros; hasta con un ancho máximo de 0,60 m. Las chimeneas deberán tener su salida de humo situada con relación a la dirección dominante de las masas de aire.

Artículo 175.- Porterías: Las porterías de las edificaciones observarán los siguientes requisitos:

1. Tendrán un ancho mínimo de 1,50 m sin que ninguna de sus dimensiones sea mayor a 3,00 m.

2. Podrán disponer interiormente de una instalación sanitaria de uso privado con un área mínima de 1,20 m^2;

3. La portería deberá estar localizada preferentemente hacia los accesos peatonal y vehicular de la edificación.

CAPITULO II: NORMA POR TIPO DE EDIFICACIÓN

SECCIÓN PRIMERA: EDIFICIOS PARA VIVIENDA

Artículo 176.- Unidad de vivienda: Para efectos de esta norma, se considerará como unidad de vivienda la edificación que se destinare a la habitación, que conste de por lo menos: sala de estar, un dormitorio, una cocina, un cuarto de baño y un área de servicio.

Artículo 177.- Dimensiones mínimas de los locales:

a. Locales habitables. – Los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6,00 m^2, ninguno de sus lados será menor a 2,00 m, libres;

b. Dormitorios exclusivos. - Para el caso de la unidad mínima de vivienda deberá existir por lo menos 1 dormitorio exclusivo (para este propósito) con superficie mínima de 8,10 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m, libres. Estará provisto de un closet anexo, de superficie mínima de 0,72 m^2 y ancho no menor a 0,60 m, libres;

c. Otros dormitorios, con excepción del de servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54 m^2 y de ancho no menor a 0.60 m, libres;

d. Sala de estar. - Tendrá una superficie mínima de 7,30 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m;

e. Comedor. – Tendrá una superficie mínima de 7.30 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m;

f. Cocina. – Tendrá una superficie mínima de 4,50 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m, dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0,60 m;

g. Baños. - Las dimensiones mínimas de baños serán de 1,20 m el lado menor y una superficie útil de 2,50 m^2;

h. Área de Servicio. - Tendrá una superficie de 2,25 m^2 como mínimo; ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1,50 m libres, pudiendo anexarse espacialmente al área de cocina y dividirse esta, por medio de un muro o tabiquería de 1,50 m de altura;

i. Área de secado. - En toda vivienda se proveerá de un área de secado de ropa, anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3,00 m^2; ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m.

Artículo 178- Servicios sanitarios de la vivienda: Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

- Cocina: con fregadero con interceptor de grasas,
- Baño: con lavamanos, inodoro y ducha;
- Lavadero de ropa.

Artículo 179.- Departamentos de un solo ambiente: En los edificios colectivos de vivienda, se autorizará la construcción de vivienda de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

1. Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet según la norma del literal *b*, del Artículo 177 y un área mínima de 12,00 m^2 libres, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2,70 m;
2. Una pieza de baño completa, de acuerdo a las disposiciones del Artículo 131 de la presente norma;
3. Cocineta con artefacto y mueble, lavaplatos y extractor natural o mecánico de olores, tendrá un área mínima de 2,25 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1,50 m, libres; el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0.60 m, libres;
4. El área de servicio se regirá exactamente al contenido del inciso *h* del Artículo 177 del presente cuerpo normativo.

Artículo 180.- Dimensiones de puertas: Las siguientes dimensiones de puertas para la vivienda, corresponden al ancho y altura mínimos que deberán preverse para las hojas de las mismas:

1. Altura mínima: 2,00 m;
2. Secciones mínimas:
   - Acceso a vivienda o departamento: 0,85 m;
   - Dormitorios, salas, comedores: 0,80 m;
   - Cocinas y áreas de servicio: 0,85 m;
   - Baños: 0,70 m.

Artículo 181.- Estacionamientos: El número de puestos de estacionamientos por unidad de vivienda estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

1. Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar o bifamiliar;
2. En conjuntos habitacionales, Un estacionamiento por cada dos unidades

de vivienda de hasta 120,00 m^2. En total y un puesto adicional por cada fracción de 120,00 m^2. en exceso;

3. Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean tipo *suite*;
4. Un puesto de estacionamiento por cada tres unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social, siempre que el área de la unidad de vivienda no exceda a 80,00 m^2;

Además de todo lo estipulado en este artículo, las edificaciones para habitación, se sujetarán a las normas del presente cuerpo normativo en lo concerniente a edificios para estacionamientos.

SECCIÓN SEGUNDA: EDIFICIOS DE COMERCIO O SERVICIOS Y OFICINAS

Los edificios destinados a comercios o servicios, oficinas, centros comerciales o de uso mixto, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las pertinentes de este cuerpo normativo.

Artículo 182.- Edificios de oficinas para fines de dotaciones exigidas: Para efectos de esta norma, los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones referidas a los edificios a ser enajenados en propiedad horizontal, relacionándose el área neta total de oficinas a razón de un estacionamiento por cada 75,00 m^2 de oficinas o fracción mayor de 50,00 m^2.

Artículo 183.- Servicios sanitarios en oficinas: Todo local destinado a oficinas, con área de hasta 100,00 m^2 dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. En exceso o fracción mayor de 20,00 m^2 se incrementará un cuarto de baño de iguales características al señalado inicialmente.

Artículo 184.- Servicios Sanitarios en Comercios o Servicios: Todo local comercial o de servicios de hasta 50,00 m^2 de área neta, dispondrá de un cuarto de baño equipado con un inodoro y un lavamanos. Cuando el local supere los 100,00 m^2 dispondrá de dos cuartos de baño de las mismas características anteriores.

Artículo 185.- Servicios sanitarios para el público en oficinas: En las áreas de oficinas, cuya función sea de servicio público, se dispondrá el doble de número de piezas sanitarias señaladas en el artículo anterior.

Artículo 186.- Servicios sanitarios para el público en comercios o servicios: Los edificios destinados a comercios o servicios con más de 1.000,00 m^2 de construcción, dispondrán de servicios sanitarios para el público, debiendo estar separados los de hombres y mujeres y estarán ubicados de tal manera que no sea necesario subir o bajar más de un piso para acceder a ellos.

- El número de piezas sanitarias, estará determinado por la siguiente relación: por los primeros 400,00 m^2 o fracción de superficie

construida se instalarán un inodoro, un urinario y un lavamanos para varones y un inodoro y lavamanos para mujeres.

- Por cada 1000,00 m^2 o fracción excedente de esta superficie, se instalará un inodoro, un lavamanos y dos urinarios para hombres y dos inodoros y un lavamanos para mujeres. En ambos casos dispondrán de un baño con accesibilidad universal que cumpla con la NORMA ECUATORIANA DE LA CONSTRUCCIÓN - NEC: ACCESIBILIDAD UNIVERSAL

Artículo 187.- Cristales y espejos: En comercios o servicios y oficinas, los cristales y espejos de gran magnitud, cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m del piso, colocado en lugares a los tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes.

No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

Para los espacios cubiertos con vidrio, éste será templado, laminado o llevará otro sistema de protección a fin de no causar daño a las personas en caso de accidente que implique su rotura.

Artículo 188.- Servicio médico de Emergencia: Todo comercio o servicio con área de ventas o de atención de más de 1.000 m^2, y todo centro comercial, deberán tener un local destinado a un servicio médico de emergencia dotado del equipo e instrumental necesarios para primeros auxilios.

Artículo 189.- Locales de comercio de productos alimenticios: Los locales que se construyan o habiliten para comercio de productos alimenticios, a más de cumplir con las disposiciones de esta sección y otras de la presente norma, se sujetarán a los siguientes requisitos:

1. Serán independientes de todo local destinado a la habitación;
2. Los muros y pavimentos serán lisos, impermeables y lavables;
3. Los vanos de ventilación de locales donde se almacenen productos alimenticios, estarán dotados de mallas o rejillas de metal que aíslen tales productos de otros elementos nocivos;
4. Tendrán provisión de agua potable y al menos de un fregadero.

Artículo 190.- Estacionamientos en oficinas: Su número estará determinado a razón de un puesto por cada 50,00 m^2 de área neta de oficinas, o fracción mayor de 40,00 m^2.

Artículo 191.- Estacionamientos en locales de comercios y servicios: El número de puestos de estacionamiento por área neta de comercios o servicios estará de acuerdo a las siguientes relaciones:

1. Un puesto por cada 40,00 m^2 para locales individuales de hasta 200,00 m^2 de superficie;
2. Un puesto por cada 30,00 m^2 de local para áreas que agrupen comercios mayores a 4 unidades en sistema

de centro comercial o similar;

3. Un puesto por cada 25,00 m^2 de local para supermercados y similares, cuya área de venta o atención sea menor a 400,00 m^2;
4. Un puesto por cada 15,00 m^2 de local para supermercados o similares, cuya área de venta o atención sea mayor a 400,00 m^2.

SECCIÓN TERCERA: PREDIOS Y EDIFICIOS PARA ESTACIONAMIENTOS

Todo tipo de edificación en que se destinare uno o más sitios para el estacionamiento público o privado de vehículos, deberá cumplir con las especificaciones del presente cuerpo normativo.

Artículo 192.- Entradas y salidas: Los estacionamientos públicos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Tendrán una zona de transición en su ingreso:

   Las edificaciones que por su ubicación no estuviesen afectadas por retiros frontales a la vía pública o pasajes, deberán prever a la entrada y salida de vehículos, una zona de transición no menor a 3,50 m de longitud medidos desde la línea de fábrica hasta el inicio de la rampa. Se garantizará la visibilidad del conductor del vehículo hacia la vía y a peatones;

2. Los carriles para entradas o salidas de vehículos, serán dos (2) cuando el estacionamiento albergue a más de 25 puestos;

   Los estacionamientos deberán tener los carriles separados por una franja o bordillo de 15 cm. de base x 15 cm. de altura, perfectamente señalados, con un ancho mínimo útil de 2,50 m; por carril y una banda independiente para peatones;

3. Cuando al interior del predio se tuviere más de cuatro puestos de estacionamiento, deberá instalarse a la salida de vehículos una señal de alarma luminosa y sonora. Esta será lo suficientemente visible para los peatones de manera tal que indique el instante de salida de los vehículos;
4. Los retiros hacia la vía pública y pasajes no podrán ocuparse a nivel de planta baja con espacios de estacionamiento cubierto ni rampas de entrada y salida de vehículos, permitiéndose la utilización de éstas en el retiro, solamente en casos excepcionales: cuando la dimensión del terreno lo justifique y bajo autorización expresa de la sección de Gestión del Territorio.

Artículo 193.- Áreas de espera para recepción y entrega de vehículos en estacionamientos públicos: Los estacionamientos tendrán áreas de espera cubiertas para los usuarios, ubicadas a cada lado de los carriles referidos en el artículo anterior, mismos que deberán tener una longitud mínima de 6,00 m. y un

ancho no menor de 1,20 m. El piso terminado de estas áreas estará elevado 15 cm sobre los carriles.

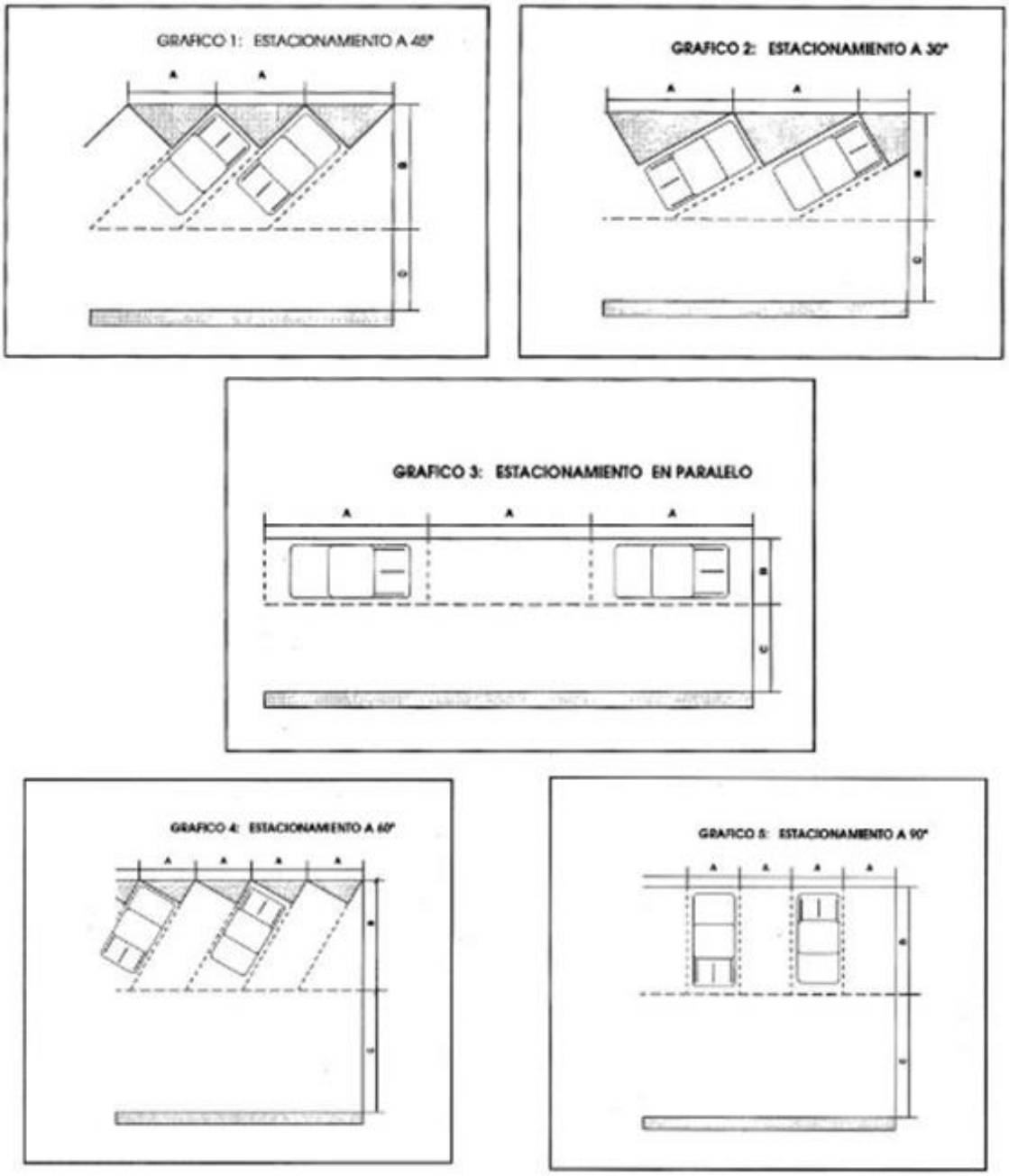
Artículo 194.- Caseta de control: En los estacionamientos habrá una caseta de control junto al área de espera para el público, con una superficie mínima de 2,00 m^2.

Artículo 195.- Altura libre mínima: Las construcciones para estacionamientos, tendrán una altura libre mínima de 2,20 m.

Artículo 196.- Dimensiones mínimas para puestos de estacionamientos: Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamientos, se regirán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro y gráficos que se indican a continuación:

ESTACIONAMIENTO	A(m)	B(m)	C(m)	ÁREA DE VEHÍCULOS (m^2)
En 45°	3,40	5,00	3,30	28,20
En 30°	5,00	4,30	3,30	34,00
En 60°	2,75	5,50	6,00	28,00
En 90°	2,50	5,20	6,00	28,00
En paralelo	6,10	2,50	3,30	34,00

Tabla 34. Estacionamiento por Angulo



Artículo 197.- Anchos mínimos de puestos de estacionamientos: Según la ubicación de los puestos de estacionamientos con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se regirán por lo siguiente:

Tabla 35. Lugar de Emplazamiento para Automóviles Normales

Lugar		Dimensiones
1.	Abierto para todos los lados o contra un obstáculo.	5,00 m x 2,30 m;
2.	Con pared en uno de los lados.	5,00 m x 2,55 m;
3.	Con pared de ambos lados (box)	5,00 m x 2,80 m.

Tabla 36: Número Máximo de Estacionamientos para Vehículos Menores Motorizados y Vehículos Livíanos por Usos

Usos	Nº de unidades de estacionamientos de vehículos livíanos	Nº de unidades de estacionamientos de vehículos para visitas	Nº de Módulos de vehículos menores motorizados y no motorizados y otras áreas complementarias
RESIDENCIAL			
• Vivienda mayor a 25.00 m² hasta 35.00 m² de AU.	1 cada 3 viviendas	1 cada 18 viviendas	1 módulo cada 42 viviendas
• Vivienda mayor a 35.00 m² hasta 65.00 m² de AU.	1 cada 2 viviendas	1 cada 12 viviendas	1 módulo cada 36 viviendas
• Vivienda mayor a 65.00 m² hasta 120.00 m2 de AU.	1 cada vivienda	1 cada 10 viviendas	1 módulo cada 30 viviendas
• Vivienda mayor a 120.00 m² de AU.	2 cada vivienda	1 cada 8 viviendas	1 módulo cada 24 viviendas
COMERCIAL Y DE SERVICIOS			
Normas Generales			
• Comercios con área menores a 50.00 m²; y/o sumados hasta 50.00 m².	No requiere	-	1 módulo
• Comercios desde 51.00 hasta 300.00 m².	1 cada 50.00 m² de AU	-	1 módulo cada 200.00 m² de AU
• Comercios desde 301.00 hasta 900.00 m².	1 cada 40.00 m² de AU	-	1 módulo cada 300.00 m² de AU
• Comercios desde 901.00 hasta 1500.00 m².	1 cada 30.00 m² de AU	60% para el público y 40% para el personal	2 módulos
• Comercios con áreas mayores a 1500.00 m²	1 cada 20.00 m² de AU	60% para el público y 40% para el personal	5 módulos 5% del área del lote para carga y descarga.

• Oficinas en general	1 cada 50.00 m^2 de AU	1 cada 200.00 m^2 de AU	1 módulo
Normas Específicas			
• Sucursales bancarias • Cajas de Ahorro • Cooperativas • Financieras.	1 cada 30 m^2 de AU		1 módulo
• Lubricadoras • Lavadoras de autos • Mecánicas.	1 cada 30 m^2 de área de trabajo		10% del área del lote para espera y visitas.
• Discotecas o bares, • Salones de banquetes • Recepciones • Cafés concierto	1 cada 10.00 m^2 de AU		1 módulo

Gsgsopb

Usos	Nº de unidades de estacionamientos de vehículos livíanos	Nº de unidades de estacionamientos de vehículos para visitas	Nº de Módulos de vehículos menores motorizados y no motorizados y otras áreas complementarias
• Acopio y distribución de materiales pétreos. • Distribuidora de GLP de 500 a 3.000 cilindros de 15 Kg. • Centros de acopio de GLP.	1 cada 250.00 m^2 del área de terreno.		1 módulo 10% del área del lote para espera y visitas.
• Agencias y patios para distribución y venta de vehículos y maquinaria.	1 cada 50.00 m^2 de área de exhibición construida o abierta.		1 módulo 10% del área del lote para espera y visitas.
• Bodegas de productos elaborados.	1 cada 250.00 m^2 de AU		10% del área del lote para espera y visitas.
• Bodegas de productos perecibles y no perecibles	1 cada 250.00 m^2 de AU		10% del área del lote para espera y visitas.
• Hostales (1 a 3 estrellas) • Hoteles (2 a 5 estrellas) • Hostería (3 a 5 estrellas) • Hacienda turística (3 a 5 estrellas) • Lodge (3 a 5 estrellas) • Resort (4 a 5 estrellas)	1 cada 4 habitaciones, más 1 cada 50.00 m^2 de la sumatoria del AU de: • Área administrativa • Salones de uso múltiple • Comedor,cafetería, restaurant, bar. • Locales comerciales. • Gimnasio – spa. • Cualquier espacio adicional que implique la asistencia de público.		1 módulo en establecimientos de 1, 2 y 3 estrellas. 3 módulos en establecimientos de 4 y 5 estrellas. Dos módulos de estacionamiento para abastecimiento en hoteles de 4 y 5 estrellas.
• Casas de huéspedes, • Hostales residenciales,	1 cada 100.00 m^2 de la sumatoria de la AU de habitaciones.		1 módulo de estacionamiento para abastecimiento.
• Oficinas de administración pública de carácter zonal, de ciudad y metropolitano.	1 cada 30.00 m^2 de AU	1 cada 100.00 m^2 de AU	3 módulos
EDUCACIÓN			
• Preescolar y escolar (nivel básico). • Colegios secundarios, unidades educativas (nivel básico - bachillerato)	1 cada 120.00 m^2 de AU	1 cada 200 m^2 de AU	Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio.

Usos	Nº de unidades de estacionamientos de vehículos livianos	Nº de unidades de estacionamientos de vehículos para visitas	Nº de Módulos de vehículos menores motorizados y no motorizados y otras áreas complementarias
• Institutos de educación especial. • Centros de capacitación laboral. • Institutos técnicos. • Centros artesanales y ocupacionales. • Escuelas taller. • Centros de investigación y experimentación. • Sedes administrativas y dependencias universitarias.	1 cada 50.00 m^2 de AU	1 cada 120.00 m^2 de AU	2 módulos
• Superior: Universidades, Institutos de educación superior.	1 cada 30.00 m^2 de AU	1 cada 60.00 m^2 de AU	7 módulos Bahía de ascenso y descenso de pasajeros próxima a la entrada principal y área de estacionamiento exclusivo para 3 autobuses de transporte escolar dentro del predio.
CULTURA			
• Norma general	1 cada 50.00 m^2 de AU		5 módulos
Normas específicas			
• Bibliotecas • Museos • Salas de exposiciones.	1 cada 40.00 m^2 de AU		2 módulos
• Teatros y cines • Salas de conciertos • Auditorios.	1 cada 5.00 m^2 de AU		2 módulos
SALUD (7)			
• Norma general	2 estacionamientos por cada cama.	60% para público y visitas. 40% para el personal.	
BIENESTAR SOCIAL			
• Norma general	1 cada 100.00 m^2 de AU		2 módulos
RECREATIVO Y DEPORTIVO			
Normas específicas			
• Parque infantil (Barrial, sectorial, zonal, de ciudad o metropolitano. • Zoológico.	1 cada 300.00 m^2 de terreno.		5 módulos en parque infantil, barrial y sectorial. 10 módulos en parques de ciudad y metropolitanos.
• Centros deportivos • Coliseos y estadios.	1 cada 50.00 m^2 de AU		5 módulos

Usos	Nº de unidades de estacionamientos de vehículos livianos	Nº de unidades de estacionamientos de vehículos para visitas	Nº de Módulos de vehículos menores motorizados y no motorizados y otras áreas complementarias
• Gimnasios y piscinas.	1 cada 40.00 m^2 de AU para usuarios	1 cada 20 m^2 de AU	
• Hipódromos, • Velódromos, • Pistas de patinaje.	1 cada 5.00 m^2 de AU		
RELIGIOSO			
• Norma general	1 cada 10 puestos		3 módulos
SERVICIOS PÚBLICOS			
SEGURIDAD			
• Norma general	1 cada 50.00 m2 de AU		2 módulos
SERVICIOS FUNERARIOS			
• Funerarias	1 cada 20.00 m^2 de AU		1 módulo
• Cementerio con fosas.	1 cada 200.00 m^2 del área para enterramientos.		2 módulos
• Cementerio con nichos.	1 cada 50.00 m^2 de área para nichos, columbarios y osarios.		2 módulos
TRANSPORTE			
• Norma general	1 cada 50.00 m^2 de área de terreno.		1 módulo para equipamiento de transporte sectorial o zonal. 6 módulos para equipamiento de transporte de ciudad o metropolitano.
INDUSTRIA			
• Norma general	1 cada 200.00 m^2 de AU		2 módulos Área de carga y descarga dentro del predio para mínimo un vehículo pesado, excepto Industrial 1 (I1).

Notas:

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

AU = Área útil total de construcción.

Artículo 198.- Colocación de vehículos en fila: En los estacionamientos públicos o privados que no sean de autoservicio y que dispongan de acomodador de vehículos, podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

Artículo 199.- Puestos con muros frontales: Los puestos de estacionamientos contarán con topes de 15 cm de alto, colocados a una distancia mínima de 1,20 m. cuando existan antepechos o muros frontales.

Artículo 200.- Protecciones: Las rampas, fachadas, elementos estructurales y colindancias de los estacionamientos, deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

Artículo 201.- Circulaciones para vehículos: Los estacionamientos deberán tener sus circulaciones vehiculares independientes de las peatonales.

Las rampas tendrán una pendiente máxima del 15 %, con tratamiento de piso antideslizante y un ancho mínimo de 3,00 m en tramos rectos y de 3,50 m en los curvos. La pendiente podrá aumentarse hasta el 18 % en tramos cortos no mayores de 5,00 m de longitud. El radio de curvatura mínimo medido al eje de la rampa será de 7,50 m.

Artículo 202.- Señalización: Los estacionamientos tendrán la siguiente señalización, que deberá destacarse mediante el uso de pintura fluorescente de color amarillo y negro:

1. Altura máxima permisible;
2. Entradas y salidas de vehículos;
3. Casetas de control;
4. Sentido de circulaciones y rampas;
5. Pasos peatonales;
6. Divisiones entre puestos de estacionamiento;
7. Columnas, muros de protección, bordillos y topes;
8. Nivel, número de piso y número del puesto.

Artículo 203.- Ventilación: La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica:

a. Ventilación natural: El área mínima de vanos será del 10 % del área del piso correspondiente;
b. Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con la disposición anterior, la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos. El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Artículo 204.- Servicios sanitarios:

Los estacionamientos públicos tendrán servicios sanitarios independientes para los empleados y para el público, según lo siguiente:

1. Los servicios sanitarios para empleados estarán equipados como

mínimo de: Inodoro, lavamanos, urinario, vestuarios con ducha y canceles;

2. Los servicios sanitarios para el público, serán para hombres y mujeres separadamente y el número de piezas sanitarias estará de acuerdo a la siguiente relación: Hasta los 100 puestos de estacionamiento, 2 inodoros, 2 lavamanos y 2 urinarios para hombres y 1 inodoro y 1 lavamanos para mujeres;
3. Sobre los 100 puestos de estacionamiento y por cada 200 en exceso se aumentará un número de piezas sanitarias igual a la relación anterior. En caso de ser edificaciones de varios pisos se dotará de una batería por piso.

Artículo 205.- Estacionamientos de servicios exclusivo que no sean de carácter público: Los estacionamientos de servicio privado cumplirán con todas las normas señaladas en esta sección, sin que sean obligatorias las relacionadas con carriles separados, áreas de recepción y entrega de vehículos y casetas de control.

Artículo 206.- Estacionamiento en terrenos baldíos: Los estacionamientos que funcionen en terrenos baldíos, cumplirán con las normas básicas de esta sección que, según el caso, les sean aplicables y adicionalmente, sus pisos deberán asegurar un conveniente drenaje y contar con una batería de servicios higiénicos para hombres y mujeres.

Artículo 207.- Estacionamientos fuera del predio: Las edificaciones que no pudieren emplazar el total o parte de los estacionamientos exigidos dentro del predio donde se levante la construcción, podrán hacerlo en otro, situado a una distancia máxima de cien metros (100,00 m) medidos desde el acceso principal del edificio. Esta norma se aplicará únicamente en el caso de que el terreno fuera de propiedad del o de los dueños del edificio.

Artículo 208.- Edificios de estacionamientos: Las edificaciones con más de un piso cumplirán a más de todas las disposiciones de esta sección, con los siguientes requisitos:

1. Circulaciones: Serán independientes las circulaciones de vehículos de las peatonales;
2. Servicios sanitarios: Se preverán en cada planta de estacionamiento de acuerdo al Artículo 204 de este cuerpo normativo;
3. Escaleras: Cumplirán con los artículos referidos a las circulaciones en las construcciones;
4. Ascensores: Deberán preverse en toda edificación con más de tres pisos y se sujetarán a las disposiciones referidas a elevadores;
5. Altura máxima de edificación con rampas: Las edificaciones no podrán exceder los 7 (siete) pisos cuando el sistema de circulación vehicular sea a través de rampas;
6. Casos especiales: Los edificios que dispongan de otros sistemas de circulación vertical para vehículos, deberán demostrar a la Dirección de Planificación la eficacia del sistema adoptado para su posterior

aprobación.

7. Debiendo considerar lo establecido en el Artículo 299.- Rampas

Artículo 209.- Protección contra incendios: Los establecimientos cumplirán con todas las disposiciones pertinentes contempladas en las normas de protección contra incendios.

SECCIÓN CUARTA: EDIFICIOS PARA EDUCACIÓN

Los edificios que se construyan o destinen a la educación pre primaria, primaria, secundaria y superior se sujetarán a las disposiciones de esta sección, a más de las pertinentes del presente cuerpo normativo.

Artículo 210.- Cambio de Uso: No se autorizará la apertura de ningún centro de educación en locales existentes sin los permisos que extenderá la sección de Gestión del Territorio y la autoridad sanitaria respectiva previa inspección de dichos locales.

Artículo 211.- Accesos: Los edificios para educación tendrán por lo menos un acceso directo a una calle o espacio público de un ancho no menor a 10,00 metros exclusivo para peatones.

Artículo 212.- Locales en pisos bajos: Los locales de estas edificaciones que albergan un número mayor a 100 alumnos y los destinados a jardines de infantes o primero y segundo grados, estarán situados únicamente en la planta baja.

Artículo 213.- Áreas mínimas de recreación: Los patios cubiertos y los espacios libres destinados a recreación cumplirán con las siguientes áreas mínimas:

a. Pre primaria: 1,50 m^2 por alumno;
b. Primaria y secundaria: 5,00 m^2 por alumno y en ningún caso menor a 200 m^2.

Artículo 214.- Patios de piso duro: Los espacios de piso duro serán pavimentados, perfectamente drenados y con una pendiente máxima del 3 % para evitar la acumulación de polvo, barro y estancamiento de aguas lluvias o de lavado.

Artículo 215.- Servicios sanitarios: Las edificaciones estarán equipadas con servicios sanitarios separados para el personal docente y administrativo, alumnado y personal de servicio.

Artículo 216.- Servicios sanitarios para los alumnos: Los servicios sanitarios para los alumnos estarán equipados de acuerdo a las siguientes relaciones:

1. 1 inodoro por cada 40 alumnos;
2. 1 urinario por cada 100 alumnos;
3. 1 inodoro por cada 30 alumnas;
4. 1 lavamanos por cada 2 inodoros o urinarios;
5. 1 ducha por cada 10 o fracción de 10 alumnos(as);

6. Un bebedero higiénico por 100 alumnos(as);
7. Los servicios sanitarios serán independientes para cada sexo;
8. El diseño de la batería de servicios higiénicos deberá prever su uso por parte de personas discapacitadas.

Artículo 217.- Altura de edificación: Las edificaciones de educación, no podrán tener más de planta baja y tres pisos altos.

Artículo 218.- Auditorios, gimnasios y otros locales de reunión: Todos los locales destinados a gimnasios, auditorios y afines, cumplirán con todo lo especificado en la sección referida a centros de reunión en el presente cuerpo normativo.

Artículo 219.- Salas de clase especiales: Las salas de clase y laboratorios, donde se almacenen, trabajen o se use fuego, se construirán con materiales resistentes al fuego, dispondrán con un sistema contra incendios y de suficientes puertas de escape, para su fácil evacuación en casos de emergencia.

Artículo 220.- Construcciones con materiales combustibles: Las edificaciones que se construyan con materiales combustibles no podrán tener más de una planta baja y un piso alto. Sus cielos rasos deberán revestirse con materiales incombustibles.

Artículo 221.- Materiales Inflamables: Se prohíbe el almacenamiento de materiales inflamables, excepto las cantidades aprobadas para el uso en laboratorio, enfermerías y afines, que deberán hacerlo en recipientes cerrados y en lo posible en locales separados de seguridad.

Artículo 222.- Servicio médico: Toda edificación estará equipada de un local destinado a un servicio médico de emergencia, dotado del equipo e instrumental necesario.

Artículo 223.- Locales destinados a la enseñanza:

a. Aulas: Los locales destinados para aulas o salas de clase deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

   1. Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso: 3,00 m. Libres;

   2. Área mínima por alumno:
      - Pre primaria: 1,00 m^2 por alumno;
      - Primaria y secundaria: 1,20 m^2 por alumno.
      - Capacidad máxima: 40 alumnos:

   3. Distancia mínima entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 metros libres.

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; elementos que el proyectista justificará fehacientemente en el diseño.

Artículo 224.- Iluminación: Deberá disponerse de tal modo que los alumnos reciban luz natural por el costado izquierdo y a todo lo largo del local. El área de ventanas no podrá ser menor al 30% del área de piso del local. Si por condiciones climáticas, la iluminación natural es insuficiente se recurrirá al uso de iluminación artificial cuyas

características se sujetarán a las respectivas normas de diseño. Esta misma disposición se observará en el caso de establecimientos de educación nocturnos.

Artículo 225.- Ventilación: Deberá asegurarse un sistema de ventilación cruzada. El área mínima de ventilación será equivalente al 40% del área de iluminación preferentemente en la parte superior y se abrirá fácilmente para la renovación del aire.

Artículo 226.- Soleamiento: Los locales de enseñanza deberán tener la protección adecuada para evitar el soleamiento directo durante las horas críticas, además de una adecuada orientación respecto del sol de acuerdo al tipo de actividad.

Artículo 227.- Visibilidad: Los locales de clases deberán tener la forma y características tales que permitan a todos los alumnos tener la visibilidad adecuada del área donde se imparta la enseñanza.

Artículo 228.- Muros: Las aristas de intersección entre muros deberán ser protegidas con materiales que atenúen los impactos. Los muros estarán pintados o revestidos con materiales lavables, a una altura mínima de 1,50m.

Artículo 229.- Volumen de aire por alumno: Los locales de enseñanza deberá proveer un volumen de aire no menor a 3,50 m^3. por alumno.

Artículo 230.- Puertas: Las puertas tendrán un ancho mínimo útil de 0.90m. para una hoja y de 1,20m. para dos hojas. Se deberán abatir hacia los corredores.

Artículo 231.- Elementos de Madera: Los elementos de madera accesibles a los alumnos, tendrán un perfecto acabado, de modo que sus partes sean inastillables.

Artículo 232.- Escaleras: Además de lo especificado sobre circulaciones en las construcciones en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Sus tramos deber ser rectos, separados por descansos y provistos de pasamanos por sus dos lados;
2. El ancho mínimo útil será de 2,00 m. libres hasta 360 alumnos y se incrementará en 0.60m. por cada 180 alumnos en exceso o fracción adicional, pero en ningún caso será mayor a 3.00 m. Cuando la cantidad de alumnos fuere superior, se aumentará el número de escaleras según la proporción indicada.
3. El número de alumnos se calculará de acuerdo con la capacidad de las aulas a las que den servicio las escaleras;
4. La iluminación y ventilación de las cajas de escaleras cumplirán con lo dispuesto en las normas de protección contra incendios;
5. Las escaleras a nivel de planta baja comunicarán directamente a un patio, vestíbulo o pasillo;
6. Las puertas de salida, cuando comuniquen con escaleras, distarán de estas una longitud no menor al ancho útil del tramo de escaleras y abrirán hacia el exterior;
7. En los establecimientos nocturnos e internados, las escaleras deberán

equiparse con luces de emergencia, independientes del alumbrado general;

8. Contarán con un máximo de 18 contrahuellas entre descansos;
9. Tendrán una huella no menor a 28 cm. ni mayor de 34 cm. y una contrahuella máxima de 16cm. para escuelas primarias y de 17 cm. para secundarias;
10. Ninguna puerta de acceso a un local podrá colocarse a más de 50,00 m. de distancia de la escalera que le dé servicio;
11. Las escaleras deberán construirse íntegramente con materiales contra incendios.

Artículo 233.- Pasillos: El ancho de pasillos para salas de clase y dormitorios se calculará de acuerdo al numeral 2 del artículo anterior, pero en ningún caso será menor a 2,00 m, libres. En el recorrido de los pasillos no podrán colocarse escaleras.

Debiendo considerar lo establecido en el Artículo 299.- Rampas

Artículo 234.- Aleros: En caso de utilizar aleros de protección para ventanas de los locales de enseñanza, éstos serán de 0,90 m como mínimo.

Artículo 235.- Distancias entre Bloques: Las distancias mínimas entre bloques, se regirán de acuerdo a la siguiente relación:

a. Para una sola planta: 3,00 m, libres;

b. A partir del primer piso alto la distancia se incrementará en 1,50 m por cada piso adicional.

Artículo 236.- Dormitorios en Internados: Además de las disposiciones de este artículo, cumplirán con todos los requisitos especificados para locales habitables en el presente cuerpo normativo:

1. Superficie mínima por alumno: 5,00 m^2;
2. Volumen de aire mínimo por alumno: 12 m^3;
3. Servicios sanitarios: Se aplicará lo indicado en los Artículo 215 y Artículo 216 de esta sección, con la siguiente variación:
   - 1 inodoro y 1 urinario por cada 60 alumnos, y
   - 2 inodoros por cada 70 alumnas.

Artículo 237.- Servicio médico dental: Todo internado con capacidad superior a 100 alumnos estará equipado con un local destinado a enfermería, con dormitorio para enfermos y otro para el personal del servicio médico y dental; con botiquín.

Artículo 238.- Conserje: La vivienda de conserje cumplirá con todo lo especificado en el Artículo correspondiente de este cuerpo normativo.

Artículo 239.- Estacionamientos: Todo local destinado a edificio de educación, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada aula o un lugar de estacionamiento para cada tres miembros de la unidad educativa o un lugar de estacionamiento para cada tres empleados de tiempo completo; y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este cuerpo normativo sobre «Edificios de Estacionamientos».

SECCIÓN QUINTA: CENTROS DE REUNIÓN

Artículo 240.- Alcance: Además de las normas señaladas en el presente cuerpo normativo, cumplirán con las disposiciones de esta sección los edificios que se destinen, construyan o se adapten para teatros, cines, salas de conciertos, servicios religiosos, auditorios y otros locales de uso similar.

Artículo 241.- Categorías: De acuerdo a su capacidad, las edificaciones se dividen en cuatro categorías:

Primera categoría: Capacidad superior a 1.000 usuarios: tendrán sus accesos principales a dos calles o espacios públicos de ancho no menor a diez (10) metros o a una calle con pasajes laterales de un ancho no menor a tres (3) metros.

Segunda categoría: Capacidad entre 500 y 1.000 usuarios: tendrán un frente a una calle de sección no menor a (10) diez metros y uno de sus costados con acceso directo a la calle, por medio de un pasaje de ancho no menor a tres (3) metros.

Tercera categoría: Capacidad entre 150 y 500 usuarios: los accesos principales podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a cinco (5) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Cuarta Categoría: Capacidad inferior a 150 usuarios: podrán estar alejados de la calle o espacio público, siempre que se comunique a estos por dos pasajes de sección no menor a dos cincuenta (2,50) metros, con salidas en sus extremos y siempre que los edificios colindantes a los pasajes se ajusten a los requerimientos del reglamento contra incendios.

Artículo 242.- Altura de la edificación: Los locales destinados a: Teatros, cinemas, espectáculos, reuniones o similares no podrán sobrepasar los dos pisos.

En caso de que funcionen en edificios de usos compatibles, estos locales se ubicarán en la planta baja hasta las categorías I, II y III; los de la categoría IV, podrán funcionar en cualquier piso alto siempre y cuando cumplan con las normas de prevención respectivas.

Artículo 243.- Permiso de funcionamiento: Ninguna de las edificaciones señaladas en el artículo anterior, podrán abrirse al público antes de obtener el permiso de funcionamiento extendido por la autoridad municipal respectiva, previa inspección y aprobación de la obra y demás instalaciones.

Artículo 244.- Edificios existentes: A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, todos los edificios existentes deben sujetarse a las disposiciones aquí establecidas dentro del plazo que señale la autoridad municipal respectiva.

Artículo 245.- Tipo de Construcción: Las edificaciones en cuanto a sus accesos se construirán sujetándose a lo establecido en el Artículo 241 del presente cuerpo normativo y se permitirá el uso de la madera únicamente en los acabados del local: Escenario, puertas y ventanas.

Artículo 246.- Altura Libre: La altura libre en cualquier punto del local, medida desde el nivel de piso hasta el cielo raso, será de tres (3) metros como mínimo.

Artículo 247.- Ventilación: El volumen mínimo del local se calculará a razón de tres (3) m^3, por espectador o asistente; debiendo asegurarse en todo caso un perfecto sistema de ventilación, sea esta natural o mecánica, que asegure la permanente pureza y renovación del aire y su superficie útil será de 1,00 m^2 por usuario.

Artículo 248.- Iluminación: A más de la necesaria iluminación conveniente para el funcionamiento del local, deberá proveerse a este con un sistema independiente de iluminación de seguridad para todas las puertas, corredores o pasillos de las salidas de emergencia. Esta iluminación permanecerá en servicio todo el tiempo que dure el desarrollo del espectáculo o función.

Artículo 249.- Condiciones acústicas: Los escenarios, vestidores, bodegas, talleres, cuartos de máquinas y casetas de proyección de salas de espectáculos, deberán aislarse del área destinada a los concurrentes, mediante elementos o materiales que impida la transmisión de ruido de las vibraciones. Así mismo en los locales destinados a presentaciones se adjuntarán al proyecto arquitectónico los cálculos y diseños acústicos respectivos que garanticen su correcto funcionamiento.

Artículo 250.- Pasajes: Los pasajes y patios especificados en el Artículo 241 del presente cuerpo normativo, tendrán su piso o pavimento en un solo plano, pudiendo colocarse en la línea de la calle, rejas o puertas que se mantendrán abiertas durante las horas de funcionamiento del local. En el caso de establecerse pórticos o arquerías, estos no podrán disminuir el ancho mínimo fijado.

Artículo 251.- Muros cortafuegos: Las edificaciones comprendidas en esta sección, deberán separarse totalmente de los edificios colindantes por medio de muros cortafuegos, desprovistos de vanos de comunicación.

Artículo 252.- Depósitos subterráneos: Cuando el piso de un local no fuere incombustible, no podrá disponerse en el subsuelo ningún depósito, maquinaria o instalación que pueda provocar incendio.

Artículo 253.- Locales en pisos altos: Los locales destinados a teatros, cinemas, espectáculos o reuniones que contengan salas en el primer piso alto, deberán cumplir con las siguientes especificaciones:

1. Los vestíbulos, pasillos y las escaleras que conduzcan a la sala y demás locales, deberán ser independientes y aislados del resto de los locales en la planta baja y estarán construidos todos sus elementos con materiales que garantice la resistencia al fuego mínimo por 2 horas;
2. Los locales emplazados bajo el recinto ocupado por el teatro, no podrán destinarse al depósito o expendio de materiales inflamables;
3. En caso de existir escaleras que accedan al vestíbulo principal, éstas serán en tramos rectos separados por descansos y tendrán un ancho no menor a 1.80 m. El máximo de escalones por tramo será de 16; la altura de contrahuella no mayor a 0,16 m, y el ancho de la huella no menor a 0,30 m, debiendo en todo caso mantenerse la relación 2 ch + 1 h = 0,62 m.

Artículo 254.- Palcos y galerías: Cada piso de palcos o galerías estará servido por escaleras independientes de las de los otros pisos. Estas escaleras tendrán una sección no inferior a 1,50m.

Artículo 255.- Pasillos: Los corredores de circulación se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Sección mínima 1,50m. la cual se calculará a razón de 1,20m. por cada 200 espectadores que tengan que circularlo o fracción;
2. Prohíbase la construcción de gradas en los corredores, pasillos, vestíbulos,

etc. Cualquier diferencia de nivel se salvará por medio de planos inclinados de pendiente no mayor al 10 %;

3. No se permitirá los corredores que puedan originar corrientes encontradas de tránsito;
4. Prohíbase la colocación de kioscos, mostradores, mamparas o cualquier otro objeto o artefacto que entorpezca la fácil y rápida evacuación del local;
5. Los corredores aumentarán su sección en frente de los guardarropas, de modo que no disminuya el ancho mínimo correspondiente;
6. Debiendo considerar lo establecido en el Artículo 299.- Rampas

Artículo 256.- Escaleras: Las escaleras de estas edificaciones, cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Se prohíbe el uso de la madera para la construcción de escaleras y sus elementos complementarios;
2. Ninguna escalera de uso público podrá tener una sección menor a 1,50m;
3. La huella mínima será de 0,30m y la contrahuella máxima de 0,16m;
4. Cada tramo tendrá un máximo de diez y seis (16) escalones y sus descansos una dimensión no menor a la sección de la escalera;
5. Los tramos serán rectos. Se prohíbe el uso de escaleras compensadas o de caracol;
6. Toda escalera llevará pasamanos laterales y cuando su sección fuere mayor a 3,60m; tendrá adicionalmente un doble pasamanos central que divida el ancho de las gradas a fin de facilitar la circulación;
7. Las localidades ubicadas en los niveles superior o inferior del vestíbulo de acceso, deberán contar con un mínimo de 2 escaleras situadas en lados opuestos si la capacidad del local en dichos pisos fuere superior a 500 espectadores;
8. En todo caso, el ancho mínimo de escaleras será igual a la suma de las secciones de las circulaciones a las que den servicio;
9. Las escaleras que presten servicio público, no podrán comunicar con subterráneos o pisos en el subsuelo del edificio;
10. No se permitirá disponer las escaleras de manera que den directamente a las salas de espectáculos y pasajes.

Artículo 257.- Accesos y salidas: Cumplirán con todas las disposiciones pertinentes a accesos y salidas del presente cuerpo normativo.

Artículo 258.- Puertas: A más de lo estipulado sobre accesos y salidas en el artículo correspondiente del presente cuerpo normativo, las puertas cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Las puertas principales de acceso comunicarán directamente con la calle o con pórticos, portales o arquerías abiertas a dichas calles y estarán a nivel de la acera a la que comunicarán sin interposiciones de gradas;
2. Las puertas para los otros frentes tendrán un ancho mínimo equivalente a 2/3 del que resultare necesario para la calle o frente principal;
3. Para los locales de primera categoría será indispensable la colocación de 3 puertas en su frente principal, como mínimo y para los de segunda categoría dos sin perjuicio de que el vano pueda ser uno solo;
4. Se prohíbe la colocación de puertas giratorias;
5. Las boleterías o puestos de venta no deben impedir el fácil acceso y evacuación del público;
6. En caso de emplearse puertas de vidrio, estos deberán garantizar la seguridad de los usuarios en caso de rotura por accidente, pudiendo ser templado.

Artículo 259.- Puertas de Emergencia: Además de lo especificado sobre accesos y salidas en el presente cuerpo normativo, las puertas de emergencia cumplirán las siguientes especificaciones:

1. Toda sala de espectáculos deberá contar con el número de puertas de emergencia o escape en función de la capacidad de local, pero en ningún caso será menor a dos;
2. Se las dispondrá en forma tal que absorban áreas iguales de asientos;
3. No se dispondrá de puertas cercanas al escenario;
4. Sobre la puerta existirá un aviso luminoso con la leyenda «salida», el mismo que deberá permanecer encendido mientras dure la función;
5. Las puertas de emergencia comunicarán directamente a los pasadizos de emergencia, los mismos que conducirán en forma directa a la calle y permanecerán iluminados, durante toda la función;
6. Las puertas de emergencia serán usadas también por el público para la evacuación normal de la sala, obligándose la empresa a dar a conocer este particular al público;
7. Las puertas de emergencia abrirán siempre hacia afuera de la sala.

Artículo 260.- Accesos de vehículos y del servicio: Los accesos para vehículos y servicio de los locales, serán independientes de los que se prevean para el público.

Artículo 261.- Butacas: En las salas de espectáculo solo se permitirá la instalación de butacas, las mismas que reunirán las siguientes condiciones:

1. Distancia mínima entre respaldos: 0,85 m;
2. Distancia mínima entre el frente de un asiento y el respaldo del próximo: 0,40 m;
3. La ubicación de las butacas será de tal forma que cumpla con todas las condiciones de visibilidad especificadas sobre «visibilidad en espectáculos» en el presente cuerpo normativo;
4. Se retirarán todas las butacas que no ofrezcan una correcta visibilidad;
5. Las butacas se fijarán al piso, excepto las que se encuentren en palcos;
6. Los asientos serán plegadizos salvo el caso en que la distancia entre los respaldos de dos filas consecutivas sea mayor a 1,20 m;
7. Las filas limitadas por dos pasillos, tendrán un máximo de 14 butacas; y, las limitadas por un solo, no más de 7 butacas;
8. La distancia mínima desde cualquier butaca situada en la fila más próxima a la pantalla al punto más cercano de la pantalla, será la mitad de la dimensión mayor de ésta, pero en ningún caso menor de 7,00 m;
9. El material de construcción de las butacas deberá cumplir con las normas contra incendios.

Artículo 262.- Pasillos Interiores: Los pasillos interiores cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a los dos lados: 1,20 m;
2. Ancho mínimo de pasillos longitudinales con asientos a un solo lado: 0,90 m;
3. Podrán disponerse pasillos transversales, además del pasillo central de distribución, siempre y cuando aquellos se dirijan a las puertas de salida. Su ancho estará determinado por la suma de los pasillos de ancho reglamentario que desemboquen en ellos hasta la puerta más próxima;
4. No podrá existir salientes en los muros que den a los pasillos, hasta una altura no menor de tres metros, en relación al nivel del piso de los mismos;
5. Las escaleras comunicarán directamente hacia la calle o espacios

públicos comunicados con ellas;

6. Regirán para este caso, todas las demás disposiciones de la presente sección, que no se contrapongan a las aquí señaladas.

7. Debiendo considerar lo establecido en el Artículo 299.- Rampas.

Artículo 263.- Escenario: El escenario estará separado totalmente de la sala y construido con materiales incombustibles, permitiéndose únicamente el uso de madera para el terminado del piso y artefactos de tramoya. Tendrá una salida independiente a la del público, que lo comunique directamente con la calle.

La boca de todo escenario debe estar provista de telón de materiales resistentes al fuego.

Artículo 264.- Camerinos: Los camerinos cumplirán las siguientes condiciones:

1. No se permitirá otra comunicación que la boca del escenario entre aquellos y la sala de espectáculos;
2. El área mínima será de 4 metros cuadrados por persona;
3. Podrán alumbrarse y ventilarse artificialmente;
4. Estarán provistos de servicios higiénicos completos y separados para ambos sexos;
5. El escenario no podrá utilizarse ni con carácter provisional, para camerinos para artistas o extras;

Artículo 265.- Cabinas de proyección: Las cabinas de proyección en los locales destinados a cinemas, cumplirán con las siguientes especificaciones:

1. Tendrán un área mínima de 4.00m^2, por cada proyector y una altura mínima de 2,20 m;
2. Se construirán con material resistente al fuego y dotadas interiormente con extinguidores de incendio;
3. Tendrán una sola puerta de acceso de material resistente al fuego y de cierre automático. La puerta abrirá hacia afuera de la cabina;
4. Las aberturas de proyección irán provistas con cortinas metálicas de cierre automático;
5. La ventilación se hará directamente al exterior;
6. Las cabinas estarán dotadas con una caja para guardar películas, construidas con material incombustible y de cierre hermético.

Artículo 266.- Talleres y vestidores para empleados: Los locales destinados a talleres y vestidores para empleados tendrá accesos independientes de los del público y escenario.

Artículo 267.- Ventanas: En ninguna ventana de un local de reuniones podrán instalarse rejas, barrotes o cualquier otro objeto que impida las salidas del público por dicha abertura en caso de emergencia. Este requisito no se aplicará a las ventanas colocadas en lugares que no estén en contacto con el público y éstas serán de vidrio templado.

Artículo 268.- Servicios sanitarios: Los servicios sanitarios serán separados para ambos sexos y el número de piezas se determinará de acuerdo a la siguiente relación:

1. Un inodoro, un urinario y un lavamanos para hombres por cada 75 personas o fracción;
2. Un inodoro y un lavamanos para mujeres, por cada 50 personas o fracción;
3. Para cada sección se instalará por lo menos un bebedero sanitario con agua potable;
4. Para palcos y galerías, se proveerán servicios sanitarios de acuerdo a la relación indicada en los numerales 1 y 2 de este artículo;

Artículo 269.- Taquillas: Las taquillas para ventas de boletos, se localizarán en el vestíbulo exterior de la sala de espectáculos y no directamente en la calle.

Deberá señalarse claramente su ubicación y no obstruirán la circulación del público.

El número de taquillas se calculará a razón de una por cada 750 personas o fracción, para cada tipo de localidad.

Artículo 270.- Estacionamientos: Todo local destinado a centro de reuniones d, excepto el de la categoría IV, dispondrá de estacionamientos propios. Se calculará a razón de un puesto de estacionamiento por cada 15 asientos y cumplirán además con las disposiciones pertinentes señaladas en este cuerpo normativo sobre «Edificios de Estacionamientos».

SECCIÓN SEXTA: MECÁNICA AUTOMOTRIZ, MECÁNICA GENERAL Y VULCANIZADORAS

Artículo 271.- Alcance: Los establecimientos destinados al mantenimiento y reparación de automotores o de uso mixto, cumplirán con todas las disposiciones contenidas en esta sección, a más de las normas generales que les sean pertinentes, contenidas en este cuerpo normativo.

- En ningún caso se podrá utilizar el espacio público para actividades vinculadas con mecánicas, lubricadoras, lavadoras, lugares de cambio de aceites, vulcanizadoras e instalación de accesorios, para vehículos motorizados, no motorizados, y similares.
- Las áreas de trabajo serán cubiertas, tendrán una capacidad mínima para tres vehículos y dispondrán de un eficiente sistema de evacuación de aguas lluvias.

Artículo 272.- Clasificación: Los establecimientos a que se refiere el artículo anterior, se clasifican de la siguiente manera, para efectos de aplicación de las normas contenidas en esta sección:

a. Taller automotriz;
b. Mecánica automotriz liviana;
c. Mecánica automotriz semipesada;
d. Mecánica automotriz pesada;

e. Mecánica en general;
f. Vulcanizadoras;
g. Lavadoras.

Artículo 273.- Definiciones: Bajo las siguientes definiciones se ubicarán en la clasificación del artículo anterior, los establecimientos de mantenimiento y reparación de automotores:

a. Taller automotriz. - Se denomina taller automotriz a los establecimientos dedicados a la reparación y mantenimiento de bicicletas, bicimotos, motonetas y motocicletas;

b. Mecánica automotriz liviana. - Se denomina mecánica automotriz liviana a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automóviles, camionetas, furgonetas y más similares con capacidad de hasta 4 toneladas;

c. Mecánica automotriz semipesada. - Se denomina mecánica automotriz semipesada, a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de colectivos, autobuses, camiones y similares con capacidad de hasta 10 toneladas;

d. Mecánica automotriz pesada. - Se denomina mecánica automotriz pesada a los establecimientos dedicados a la reparación y/o mantenimiento de automotores, de más de 10 toneladas, de tractores, rodillos, palas mecánicas, excavadoras, grúas, tráileres y más similares, empleados en la agricultura, construcción y transporte;

e. Mecánica en general. - Se denominan mecánicas en general, los establecimientos dedicados a los trabajos de: Torno, cerrajería, gasfitería (plomería), y fundición;

f. Vulcanizadoras. - Se denomina vulcanizadoras a los establecimientos dedicados a la reparación, vulcanización, cambio de llantas y tubos, balanceo de ruedas;

Artículo 274.- Actividades en mecánicas automotrices: En las mecánicas automotrices de los tipos: b) c) y d) de la clasificación del artículo anterior, podrán efectuarse los siguientes trabajos:

1. Afinamiento de motores;
2. Reparación de máquinas;
3. Reparación de sistemas mecánicos, embrague, frenos, suspensión, cajas de cambio y otros;

4. Enderezada de carrocerías y pintura;
5. Servicio de soldadura;
6. Cambio de ventanas y parabrisas;
7. Arreglo de tapicería e interiores;
8. Sistema eléctrico y baterías;
9. Todo trabajo afín a los mencionados y que se requiere para el mantenimiento y funcionamiento de vehículos: Torno, alineación, etc.;

Artículo 275.- Normas mínimas de construcción: Los establecimientos destinados a mecánicas y vulcanizadoras cumplirán con las siguientes normas mínimas:

1. Materiales: serán enteramente construidos con materiales estables, con tratamiento acústico en los lugares de trabajo que por su alto nivel de ruido lo requieran;
2. Pisos: El piso será de pavimento rígido;
3. Cubiertas: Las áreas de trabajo serán cubiertas y dispondrán de un adecuado sistema de evacuación de aguas lluvias;
4. Rejillas: el piso deberá estar provisto de las suficientes rejillas de desagüe para la perfecta evacuación del agua utilizada en el trabajo, la misma que estará de acuerdo a lo dispuesto en las normas pertinentes emitidas por la Dirección de Saneamiento Ambiental, Agua Potable y Riesgos;
5. Revestimientos: todas las paredes limitantes de los espacios de trabajo serán revestidos con materiales lavables e impermeables hasta una altura mínima de 1,80 m;
6. Cerramientos: los cerramientos serán de mampostería sólida de acuerdo a lo dispuesto en esta Ordenanza;
7. Altura mínima: la altura mínima libre entre el nivel del piso terminado y la cara inferior del cielo raso en las áreas de trabajo no será menor a 3,00 m;

Artículo 276.- Servicios sanitarios: Todos los establecimientos especificados en la presente sección, serán equipados con servicios sanitarios para el público y para el personal, así como con vestidores con canceles para empleados.

Artículo 277.- Ingreso y salida de vehículos: Si son independientes su ancho no será menor a 2,80m libres, caso contrario su ancho no será menor a 5,00 m. libres. En ningún caso los accesos podrán ubicarse a una distancia inferior a 20,00 m. del vértice de edificación en las esquinas.

Debiendo considerar lo establecido en el Artículo 299.- Rampas

Artículo 278.- Servicios básicos: Los terrenos destinados a mecánicas au- tomotrices y vulcanizadoras deberán contar con todos los servicios de agua, canalización y energía eléctrica.

Artículo 279.- Todo taller o mecánica automotriz deberá exhibir su rótulo, que deberá estar de acuerdo con la ordenanza pertinente.

Artículo 280.- Protección contra incendios: Todos los establecimientos indicados en la presente sección se construirán con materiales contra incendios, se aislarán de las edificaciones colindantes con muros cortafuegos en toda su extensión, a menos que no existan edificaciones a una distancia no menor a 6,00m. Además, cumplirán con las normas de protección contra incendios.

Artículo 281.- Estacionamientos:

hasta 120 m^2 por uso: 1 cajon;

de 121 a 250 m2 por uso: 1 cajon/60m^2 de aten. al publico;

de 251 a 500 m^2 por uso: 1 cajon/40m^2 de aten. al publico;

de 501 a 1000 m2 por uso: 1 cajon/30m^2 de aten. al publico;

mas de 1001 m^2 por uso: 1 cajon/20m^2 de aten. al publico

SECCIÓN SÉPTIMA: EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

Artículo 282.- Alcance: Todas las edificaciones destinadas al alojamiento temporal del personal tales como: Hoteles, hoteles residenciales, hostales, pensiones y similares, cumplirán con las disposiciones de la presente sección y con las demás de este cuerpo normativo que les fueren aplicables.

Artículo 283.- Clasificación: Los establecimientos hoteleros, hoteleros especiales y turísticos no hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

1. Hoteles:
   - 1.1. Hotel,
   - 1.2 Hotel residencial,
   - 1.3 Hotel apartamento.
2. Pensiones, hostales, hostales residencias;
3. Paradores, moteles refugios;
4. Establecimientos hoteleros especiales.
5. Establecimientos turísticos no hoteleros (extra hoteleros).
   - 5.1. Ciudades vacacionales.
   - 5.2. Campamentos (camping).

5.3. Apartamentos, villas, cabañas.

5.4. Otros.

Definiciones:

- *Hotel*. - Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas, y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

- *Hotel Residencia*. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente el servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

- *Hotel Apartamentos*. - Es todo establecimiento que preste al público en general, alojamiento en apartamentos con todos los servicios de un hotel exceptuando los de comedor, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajillas, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno, dispondrá de cafetería y de un mínimo de 30 apartamentos.

- *Hostal*. - Es todo establecimiento hotelero, que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 12 habitaciones.

- *Hostal Residencia*. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicios de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto; pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones y un mínimo de 12.

- *Pensión*. - Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general servicios de alojamiento y alimentación y cuya capacidad no sea mayor de 11 ni menor de 6 habitaciones.

- *Parador*. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que estén dotados de jardines, zonas de recreación y deportes; en el que se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, cuya capacidad no sea mayor de 29 ni menor de 6 habitaciones.

- *Motel*. - Es todo establecimiento hotelero situado fuera del perímetro urbano y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento y en departamentos con entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. La capacidad no mayor de 29 ni menor de 6 departamentos.

Artículo 284.- Locales Comerciales: Podrán instalarse tiendas o mostradores comerciales en los vestíbulos o pasillos, siempre que se respeten las dimensiones mínimas establecidas para estas áreas sociales y que la instalación de aquellos sea adecuada y en consonancia con la categoría general del establecimiento.

Artículo 285.- Comedores: Los comedores tendrán ventilación al exterior o en su defecto contarán con dispositivos para la renovación del aire. Dispondrán en todo caso de los servicios auxiliares adecuados. La comunicación con la cocina deberá permitir una circulación rápida con trayectos breves y funcionales.

Artículo 286.- Pasillos: El ancho mínimo exigido en los pasillos podrán ser reducidos en un 15% cuando sólo existan habitaciones a un solo lado de aquellos.

Además, cumplirán con los requisitos de protección contra incendios y las exigencias sobre «circulaciones en las construcciones» contempladas en este cuerpo normativo.

Debiendo considerar lo establecido en el Artículo 299.- Rampas

Artículo 287.- Servicios sanitarios: Las paredes y suelos estarán revestidos de material de fácil limpieza, cuya calidad guardará relación con la categoría del establecimiento.

En los establecimientos clasificados en las categorías de cinco, cuatro y tres estrellas, los baños generales tanto de hombres como de mujeres tendrán puerta de entrada independiente, con un pequeño vestíbulo o corredor antes de la puerta de ingreso a los mismos.

Deberán instalarse servicios higiénicos en todas las plantas en las que existan salones, comedores y otros lugares de reunión.

Artículo 288.- Dotación de agua: El suministro de agua será como mínimo de 200, 150 y 100 litros por persona al día en los establecimientos de cinco, cuatro y tres estrellas, respectivamente y de 75 litros en los demás.

Un 20 % del citado suministro será de agua caliente. La obtención del agua caliente a una temperatura mínima de 55 grados centígrados, deberá producirse de acuerdo a lo recomendado por la técnica moderna en el ramo.

Artículo 289.- Generador de emergencia: En los establecimientos de 5 estrellas existirá una planta propia de fuerza eléctrica y energía capaz de dar servicio a todas y cada una de las dependencias; en los de cuatro y tres estrellas, existirá también una planta de fuerza y energía eléctrica capaz de suministrar servicios básicos a las áreas sociales.

Artículo 290.- Suites: Para los efectos de este código, se consideran suites, los conjuntos de dos o más habitaciones con sus cuartos de baño correspondientes y al menos un salón.

Artículo 291.- Tratamiento y eliminación de desechos sólidos:

1. La recolección y almacenamiento de desechos sólidos para su posterior retiro por los servicios de carácter público, se realizará en forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores;
2. Cuando no se realice este servicio con carácter público, habrá que contarse con medios adecuados de recolección, transporte y eliminación final mediante procedimientos eficaces garantizando en todo caso la desaparición de restos orgánicos.

Artículo 292.- Condiciones específicas para edificaciones de alojamiento: Las condiciones mínimas para hoteles, hostales, pensiones, paradores, moteles y otros establecimientos afines según su categoría, se regirán a todo lo dispuesto para cada caso en particular en el “Reglamento de Alojamiento Turístico”, sin perjuicio de las disposiciones señaladas en este cuerpo normativo.

Artículo 293.- Estacionamientos para edificaciones de alojamiento: Un estacionamiento por cada habitación.

SECCIÓN OCTAVA: EDIFICACIONES DE SALUD

Artículo 294.- Alcance: Para los efectos de este código, se considerarán edificaciones de salud, las destinadas a: Hospitales, centros médicos, clínicas privadas, centro de rehabilitación y otras de uso similar.

Artículo 295.- Accesos: Cuando se trate de edificaciones de asistencia hospitalaria, se dotarán de accesos separados para los pacientes de consulta externa y público, para los de emergencia y para el personal y servicio en general.

Artículo 296.- Estacionamientos: Un estacionamiento por cada 2 camas para el público y un estacionamiento por cada 4 camas para el personal.

Artículo 297.- Elevadores: Sin perjuicio de lo dispuesto en la sección Quinta, en lo correspondiente a *«Elevadores»* del Capitulo I, se tomarán en cuenta las siguientes consideraciones:

1. Existirá un elevador de varios usos por cada 100 camas o fracción;
2. Cuando la edificación tuviese a más de la planta baja, tres pisos altos se preverán por lo menos dos elevadores;
3. Los elevadores o montacargas de abastecimiento tendrán uso exclusivo sin que puedan ser utilizados para transporte público.

Artículo 298.- Altura libre de los locales: Los locales destinados a antesalas, vestíbulo y salas de enfermos, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m. entre el nivel de piso y cielo raso y los demás locales habitables cumplirán con las normas respectivas de este cuerpo normativo.

Para otros locales, su altura dependerá del equipo a instalarse, pero en ningún caso será menor a 2,40 m. libres.

Artículo 299.- Rampas: Las rampas para uso peatonal, en ningún caso tendrán un ancho inferior a 1,20 m; su pendiente máxima será del 10 % y el tipo de piso antideslizante.

Artículo 300.- Escaleras: Existirá una escalera principal por cada 250 camas en total o por cada 40 camas por planta.

La contrahuella máxima será 0,16 m, y la huella mínima igual a 0,30 m, en las secciones de emergencia no se emplearán escaleras, sino únicamente rampas.

Artículo 301.- Pasillos: Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

1. En caso de pasillos interiores, éstos deben ser iluminados y ventilados por medio de ventanas separadas no menos de 25,00 m, con aislamiento acústico,
2. El ancho de los pasillos delante de ascensores tendrá como mínimo 3,60 m,
3. Pasillos de circulación general: mínimo 1,80 m. de ancho,
4. Transferencia de pacientes, mínimo 3,60 m. de ancho,
5. Espera de pacientes: mínimo 8 asientos por consultorio o 1,35 m^2. de espera por persona mínimo.

Artículo 302.- Puertas: Las puertas batirán hacia el exterior, en el sentido de la circulación, sin obstruir corredores, descansos de escaleras o rampas y estarán provistas de dispositivos de cierre automático.

Sus dimensiones mínimas son las siguientes:

1. Baños: 0,90 m. el ancho de la hoja,
2. Consultorios y salas de hospitalización de uno a cinco camas: 0,90 m. el ancho de la hoja,
3. Salas de hospitalización con más de cinco camas: 1,30 m. en dos hojas,
4. Salas de partos, quirófanos, salas de labor, salas de recuperación: 1,40 m.

en dos hojas,

5. Cocinas y otros servicios: 0,90 m. en una hoja o 1,40 m. en dos hojas, utilizables según el equipo que dispongan.

Artículo 303.- Generador de emergencia: Todas las edificaciones que alojen enfermos tendrán un sistema de emergencia, dispuesto de tal modo que el servicio eléctrico no se interrumpa por un lapso mayor a 9 segundos.

Las condiciones y tipo de locales que requieren instalación de emergencia independiente lo señalarán el Ministerio de Salud Pública a través de la Jefatura Provincial de Salud.

Artículo 304.- Lavanderías: Podrán localizarse dentro o fuera de la edificación. Las zonas de recepción y entrega de ropa deben ser totalmente separadas, así como también las circulaciones de abastecimiento de ropa limpia y retorno de ropa sucia. El área mínima se calculará a razón de 1,20 m^2 por cama; los muros serán impermeabilizados y con materiales de fácil limpieza, hasta una altura no menor a 2,10 m. y sus pisos serán antideslizantes.

Artículo 305.- Cocinas: Se sujetarán a las siguientes disposiciones:

- El área mínima de cocina para edificaciones de salud se calculará a razón de 0,50 m^2 por cama,
- Las paredes y tabiques de división interior de las instalaciones empleadas para el servicio de cocina, deben ser lisas, de colores claros y lavables, se recomienda que sean enchapadas en azulejo hasta una altura de 2,00 m;
- La longitud de las mesas para entrega y recepción de vajilla de la máquina lavadora, variará de acuerdo al tamaño de la unidad, pero se recomienda destinar un 60 % para platos sucios y un 40 % para platos limpios,
- El equipo pesado de tipo estacionario tales como hornos, lavadoras y otros, deberán montarse sobre una base metálica o de mampostería de por lo menos 0,15 m de altura,

Artículo 306.- Esterilización: El área mínima se calculará a razón de 0,90 m^2 por cama. Es un área restringida donde la ventilación directa no es la conveniente sino la extracción de aire; además, es necesario utilizar autoclave de carga anterior y descarga posterior.

Se exige diferenciar la entrega de paquetes esterilizados, para hospitalización, centro quirúrgico y obstétrico. La recepción de paquetes a esterilizarse puede ser combinada.

Artículo 307.- Salas de enfermos:

1. La capacidad máxima por sala, debe ser de 6 camas para adultos; y para niños un máximo de 8 camas. El 10 % del total de camas será para aislamiento y en pediatría, el 20 %;
2. El área mínima de iluminación será del 15 % del área del piso del local;
3. El área mínima de ventilación será el 5% de superficie de local, esta área se considera incluida en la iluminación;
4. Se excluyen de las normas anteriores áreas específicas que por condiciones

de asepsia no se recomienda su contacto con el exterior o por motivos de funcionalidad como el caso de cámaras oscuras, etc.;

5. Las salas de aislamiento tanto para infecto contagiosos como para quemados, deberán tener una antecámara o filtro previo con un lavabo y ropa estéril con capacidad máxima de 1 a 2 camas con baño privado y un área mínima de 10,00 m^2. en el primer caso y 6,00 m^2 en el segundo;
6. Las puertas de ingreso deben ser suficientemente amplias para el paso de camillas. Su ancho mínimo será de 0,90 m. cuando se trata de puertas de una hoja, siendo más aconsejable puertas de dos hojas, con un ancho mínimo de 1,40 m. en total;
7. En las salas de pediatría por cada 8 cunas existirá un lavabo pediátrico y un área de trabajo de mínimo 1,50 m^2 que permita el cambio de ropa del niño. Se debe diferenciar las áreas de lactantes, escolares y preescolares.

Artículo 308.- Sala de operaciones y curaciones; centro quirúrgico y centro obstétrico: Áreas asépticas que deben disponer de un sistema de climatización. Se sujetarán a lo siguiente:

1. Por cada quirófano, dos lavabos quirúrgicos;
2. Por cada dos quirófanos, un puesto de apoyo para esterilización de equipos;
3. Un (1) quirófano por cada 50 camas. Dependiendo de la clase de servicios que se vaya a dar se requerirá de quirófanos de traumatología, con apoyo de yesos; otorrinolaringología, y oftalmología con microscopios especiales;
4. El área mínima para quirófano será de 30,00 m^2. El área mínima para sala de partos 20,00 m^2;
5. Todas las esquinas de la sala deben ser redondeadas, las paredes cubiertas de azulejo o de otro material fácilmente lavable;
6. La altura de piso a cielo raso será de 3,00 m, como mínimo;
7. Igualmente, el cielo raso debe ser liso y fácilmente higienizable, no debe tener ventanas, sino un sistema de extracción de aire y climatización;
8. Debe tener dos camillas en recuperación por cada sala de parto o quirófano, con una toma de oxígeno o vacío por cada camilla;
9. El diseño de estos centros obstétricos y quirúrgicos debe limitar el libre ingreso, pues son zonas asépticas;

10. El personal deberá entrar siempre a través de los vestidores de personal a manera de filtros y los pacientes a través de la zona de transferencia;
11. Las salas de curaciones, tanto en emergencia como en consulta externa serán tratadas igual que los consultorios médicos y con recubrimientos higienizables;
12. Anatomía patológica: También deberán ser fácilmente higienizables con recubrimiento higienizable hasta el cielo raso y un área mínima de 20,00 m^2.

Artículo 309.- Servicios sanitarios:

1. En las salas de hospitalización se considera un baño completo por cada 6 camas, pudiendo diseñarse como baterías sanitarias para hospitalización o habitaciones con baño privado;
2. En las salas de aislamiento se preverá un baño completo por habitación;
3. En las esperas de público, se considerará un inodoro por cada 25 personas, un lavabo por cada 40 personas y un urinario por cada 40 personas;
4. Los vestidores de personal, constarán de por lo menos 2 ambientes, un local para los servicios sanitarios y otro para casilleros;
5. Se deberá diferenciar el área de duchas de la de inodoros y lavabos, considerando una ducha por cada 20 casilleros, un inodoro por cada 20 casilleros, 1 lavabo y 1 urinario por cada 10 casilleros;
6. Las duchas de mujeres requieren divisiones y espacios para tocador común;
7. En cada sala de hospitalización debe colocarse un lavabo, lo mismo que en cada antecámara.

Artículo 310.- Revestimientos: Se debe utilizar materiales fácilmente higienizables y pisos antideslizantes.

Artículo 311.- Prevenciones contra riesgos: A más de lo estipulado por las normas de protección contra incendios, se cumplirán con los siguientes requisitos:

1. Los muros que delimitan los cuartos de máquinas serán de hormigón armado con un mínimo de 0,10 m. de espesor y sin perforaciones, para evitar la propagación del fuego a otros locales. Las puertas serán de material resistente al fuego y herméticas;
2. Las alarmas de incendio deben existir a razón de dos por piso mínimo, al igual que extintores localizados cerca a la estación de enfermería;
3. El gabinete con equipo para apagar incendios será de mínimo 1 por cada

30 camas;

4. En caso de incendio o cualquier otro desastre, no se considerarán como medio de escape ascensores u otros medios de evacuación mecánica o eléctrica, debiendo hacerlo en lo posible por escapes de emergencia;
5. Cuando la instalación es de una sola planta, se permite escapar por puertas que den a las terrazas y los terrenos del hospital. Para edificios de varias plantas los medios de escapes deben estar ubicados en los extremos y en el centro del edificio; y;
6. Medidas de prevención para el almacenamiento y manejo de elementos radioactivos.

SECCIÓN NOVENA: EDIFICIOS DESTINADOS AL CULTO

Artículo 312.- Alcance: Las edificaciones destinadas al culto, a más de las normas de esta sección, cumplirán todas las disposiciones especificadas en la sección correspondiente a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Artículo 313.- Área de la sala: El área de la sala de estos locales se calculará a razón de dos asistentes por metro cuadrado

Artículo 314.- Volumen de aire: El volumen total mínimo de la sala, se calculará a razón de 2,50 m^3. de aire por asistente.

Artículo 315.- Altura libre mínima: La altura mínima en cualquier punto de la sala, medida desde el nivel de piso al cielo raso, no será menor a 3,00 m. libres.

Artículo 316.- Locales Anexos: Todos los locales anexos a la sala, tales como: Habitaciones, conventos, salas de congregaciones, locales de enseñanza y otros afines, cumplirán con todas las disposiciones del presente cuerpo normativo que les sean aplicables.

Artículo 317.- Estacionamientos: Los locales destinados al Culto, tendrán un área de estacionamientos con una capacidad equivalente a un puesto por cada 20 asistentes.

SECCIÓN DÉCIMA: EDIFICIOS PARA ESPECTÁCULOS DEPORTIVOS

Artículo 318.- Alcance: Para efectos del presente cuerpo normativo se considerarán edificios para espectáculos deportivos todos aquellos que se destinen a estadios, plazas de toros, hipódromos, velódromos y otros de uso semejante y cumplirán con todas las disposiciones de este capítulo.

Artículo 319- Graderíos: Los graderíos cumplirán con las siguientes condiciones:

1. La altura máxima será de 0,45 m;
2. La profundidad mínima será de 0,70 m;
3. Cuando se utilicen butacas sobre las gradas, sus condiciones se ajustarán a lo establecido en el artículo correspondiente de la sección referida a «centros de reunión», del presente cuerpo normativo;
4. Cuando los graderíos fueren cubiertos, la altura libre de piso a techo en la grada más alta no será menor a 3,00 m;
5. El ancho mínimo por espectador será de 0,45 m;
6. Debe garantizarse un perfecto drenaje para la fácil evacuación de aguas lluvias con pendientes no menores al 2%;
7. Desde cualquier punto del graderío deberá existir una perfecta visibilidad para los espectadores, de acuerdo a lo dispuesto en la sección referida a «visibilidad en espectáculos» del presente cuerpo normativo;

Artículo 320.- Circulaciones en el graderío: Cumplirán con las siguientes condiciones:

1. Cada 9,00 m. de desarrollo horizontal del graderío, como máximo, existirá una escalera con una sección no menor de 0,90 m;
2. Se colocarán pasillos paralelos a los graderíos cada diez filas como máximo y su sección no será menor que la suma de las secciones reglamentarias de las escaleras que desemboquen a ellos entre dos puertas contiguas;

Artículo 321.- Salidas: Las bocas de salida de los graderíos, tendrán un ancho libre mínimo igual a la suma de los anchos de las circulaciones paralelas a los graderíos, que desemboquen en ellos; y, las puertas abrirán hacia el exterior, en toda la extensión de la boca.

Se prohíbe la colocación de cualquier objeto que obstaculice el libre desalojo de los espectadores.

Artículo 322.- Servicios sanitarios: Se sujetarán a las siguientes especificaciones:

1. Los servicios sanitarios serán independientes para ambos sexos y se diseñarán de tal modo que ningún mueble o pieza sanitaria sea visible desde el exterior aún cuando estuviese la puerta abierta;
2. Se considerará por cada 450 espectadores o fracción, un inodoro, tres

urinarios y dos lavabos.

Artículo 323.- Clubes deportivos o sociales: Los campos deportivos, centros de reuniones, piscinas y otros similares que reciban espectadores y formen parte de clubes, cumplirán con las disposiciones contenidas en esta sección y con las demás de este cuerpo normativo que fueren pertinentes.

Artículo 324.- Estacionamientos: Las áreas de estacionamientos para edificios de espectáculos deportivos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 50 asistentes.

SECCIÓN DÉCIMA PRIMERA: EDIFICIOS PARA INDUSTRIA

Artículo 325.- Estacionamientos: Las áreas de estacionamientos para uso industrial se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamientos por cada 100,00 m^2 de área construida.

Artículo 326.- Prevención contra Incendios: Los edificios que se construyan para los establecimientos industriales de alto riesgo estarán rodeados por muros cortafuegos.

Se podrá destinar a locales habitacionales la planta superior a la ocupada por actividades productivas secundarias, solamente en el caso de manufacturas o pequeñas industrias y previa la aprobación de la evaluación de impacto ambiental respectiva. En estos casos el suelo intermedio de dichos locales debe ser de material contra incendio y las puertas de acceso y escaleras que conduzcan a los pisos de habitación deben ser independientes de los departamentos industriales. Los edificios industriales deben observar las medidas establecidas por el Cuerpo de Bomberos, para prevención de incendios y para seguridad industrial por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Las salas de trabajo en que se ejecute faenas de riesgo, no podrán tener más de un piso, salvo que disposiciones o sistema especiales eliminen el peligro, igualmente no podrán tener sus puertas o ventanas a menos de 10,00 m, de distancia de una salida hacia el exterior del edificio.

Artículo 327.- Servicios sanitarios: Los establecimientos industriales, deben estar dotados de servicios higiénicos, independientes para ambos sexos. Habrá mínimo un inodoro y lavado para cada sexo. Se deberá instalar un inodoro, lavado, urinario y ducha para cada 60 obreros y un inodoro, ducha y lavabo por cada 40 obreras.

Artículo 328.- Primeros auxilios: Los edificios industriales que empleen a un número superior a 25 obreros, deben instalar una sala de primeros auxilios completamente equipada y una sala cuna cuando empleen personal femenino superior a 30 obreras.

Artículo 329.- Chimeneas: Las industrias que requieran de la instalación de chimeneas, estas deberán superar en altura por lo menos al 30% de la altura promedio de los edificios existentes en el área aledaña o en otros casos un mínimo de 15,00 m. de altura. En todo caso dicha altura se determinará como parte de los procesos de evaluación de impacto ambiental o en su defecto de la auditoría ambiental a la que se someta el uso industrial, los cuales también considerarán la emisión de gases peligrosos o altamente contaminantes y la correspondiente instalación de filtros o sistemas de tratamiento de dichos gases antes de su salida a la atmósfera.

Artículo 330.- Requisitos complementarios, y prohibiciones:

1. Los proyectos de edificaciones destinados a industrias incluirán las soluciones técnicas previstas y aprobadas para evitar contaminación con residuos sólidos, líquidos, gases y otros, peligro, ruido, vibración, trepidación y otros problemas que podrían afectar el medio ambiente o el equilibrio ecológico y sin cuya solución o implementación de sistemas, no podrán iniciar o continuar con su funcionamiento;
2. Ningún establecimiento industrial, podrá establecer faenas en subterráneos o pisos bajos en el nivel de las calles;

3. Los locales de trabajo tendrán una capacidad volumétrica no inferior a 10,00m^3 por obrero, salvo que se establezca una renovación adecuada del aire por medios mecánicos;
4. Los locales industriales deberán instalar sistemas que permitan interiormente tener una atmósfera libre de vapores, polvo, gases nocivos, o un grado de humedad que no exceda al del ambiente exterior;
5. Los pavimentos de locales en que se manipulen sustancias orgánicas, deben ser impermeables y fácilmente lavables;
6. Los locales de trabajo deben tener puertas de salida que abran hacia el exterior en número suficiente para permitir su fácil evacuación;
7. Las fábricas de productos alimenticios, tendrán sus muros hasta una altura no menor de 1.80 m. y el pavimento de sus suelos construidos con material impermeable, unido y sin grietas, de fácil lavado. Las paredes tratadas igualmente con material impermeable, preferentemente sin juntas, de fácil lavado y de colores claros;
8. Los estacionamientos industriales que ocupen más de 2 pisos tendrán sus escaleras construidas contra incendios y en número suficiente para que no produzcan recorridos mayores de 40 m. para llegar a una de ellas;
9. El almacenamiento de productos inflamables o fácilmente combustibles debe efectuarse en locales independientes con todas las previsiones para evitar incendios y en puntos alejados de las escaleras y puertas principales de salida;
10. Las industrias que por su mismo carácter requieran maniobrar vehículos pesados, deberán plantear un área suficiente al interior del lote, sin afectar el normal funcionamiento de las vías públicas;
11. Las industrias de materiales de construcción y plantas de hormigón que trabajen con áridos, deberán transportarlos humedecidos y cubiertos con una carpa, igualmente el trabajo con ellos será en base a un humedecimiento permanente para evitar contaminación, debiendo además tomar ciertas medidas como la instalación de filtros, vallas de vegetación, control máximo de nivel en el llenado de materiales en volquetes u otros vehículos para evitar el desbordamiento en las vías públicas;
12. La industria contaminante existente o futura, no podrá desalojar sus residuos sólidos, líquidos, gaseosos y similares directamente a sistema de Alcantarillado y Riesgos o a la atmósfera sin antes haberlos sometido a un tratamiento técnico, pudiendo la Municipalidad suspender el funcionamiento de la planta si no se cumple con esta disposición;

13. Las fundaciones o cimentación de maquinarias que produzcan vibraciones, deberán construirse aisladas, de tal manera que se evite la trasmisión de las vibraciones al edificio o construcciones vecinas;
14. Las industrias están obligadas a realizar el cerramiento periférico a la misma y a tratar con vegetación su entorno, sobre todo cuando se encuentren aledañas a otras actividades urbanas de manera de lograr un espacio de transición entre ellas;
15. Las habilitaciones en suelo industrial deberán contar con los Informes de Factibilidad de las empresas de servicios básicos: Dirección de Agua Potable Saneamiento Ambiental y Riesgos para agua potable y alcantarillado, y de la Empresa Distribuidora de Energía Eléctrica Centro Sur para suministro de energía eléctrica y se sujetarán a las regulaciones y recomendaciones emitidas por estas entidades competentes.

SECCIÓN DÉCIMO SEGUNDA: PISCINAS

Artículo 331.- Alcance: La construcción y modificación de piscinas públicas, semi públicas y privadas se regirán por las normas de esta sección y por todas las disposiciones pertinentes que contempla el «Reglamento de Piscinas» del Ministerio de Salud Pública.

Artículo 332.- Definiciones:

- Piscina: Por piscina se entiende, una estructura o estanque con sus instalaciones y equipos anexos para su funcionamiento, destinado al baño o deportes acuáticos de diversas personas.
- Piscina pública: Es aquellas en la cual se permite el acceso del público en general.
- Piscina semi pública: Es aquella que pertenece a hoteles, clubes, comunidades de diversa índole, dedicadas a uso exclusivo de los socios, huéspedes o miembros.
- Piscina privada: Aquella de uso exclusivo de su propietario y sus relacionados;
- Piscina intermitente (de renovación periódica): Aquella en la que el agua es renovada por otra limpia, mediante vaciamiento total.
- Piscina continua: Aquella en la que el agua fresca entra y sale continuamente mediante un sistema especial de drenaje.
- Piscina de recirculación*:* Aquella que está alimentada por agua propia de los drenajes, la misma que es aprovechada después de un adecuado tratamiento;

- Límite de carga: Se entiende el número máximo de personas que al mismo tiempo pueden entrar a la piscina y estar en sus alrededores.

Artículo 333.- Permiso de la autoridad de Salud: Para la construcción o modificación y funcionamiento de una piscina, previo a los correspondientes trámites en la Municipalidad, será necesaria la obtención de los permisos respectivos, otorgados por la Jefatura Provincial de Salud, cuyo procedimiento lo indica el reglamento de piscinas del Ministerio de Salud Pública.

Artículo 334.- Equipamiento básico: Los locales en donde funcionen piscinas públicas o semi públicas, deberán estar dotados de:

1. Vestuarios con guardarropas;
2. Duchas;
3. Servicios higiénicos;
4. Lavapiés;
5. Implementos para control de calidad del agua;
6. Personal adiestrado para rescate, salvamento y prestación de primeros auxilios con su equipo correspondiente;
7. Avisos de información al usuario sobre: Horario de atención, capacidad y límite de carga, uso de vestimentas, prevención de riesgos y calidad de agua;

Todo lo anteriormente indicado se realizará de acuerdo a las normas técnicas pertinentes.

Artículo 335.- Piscinas Infantiles: Toda piscina pública o semi pública, tendrá una piscina complementaria con condiciones de construcción, funcionamiento e higiene adecuadas, para el uso exclusivo de menores de 10 años.

Las piscinas de uso exclusivo de niños reunirán las mismas condiciones de construcción que las demás piscinas, solamente su profundidad no podrá sobrepasar los 0,70 m. y los declives hacia los desagües tendrán una pendiente máxima del 2%.

Artículo 336.- Piscinas intermitentes: Se prohíbe la construcción de piscinas intermitentes o de renovación periódica, salvo el caso que su renovación se justifique plenamente.

Artículo 337.- Plazo de adecuación: A partir de la vigencia del presente cuerpo normativo, la sección de Gestión del Territorio fijará el plazo correspondiente para que las piscinas existentes realicen todas las adecuaciones necesarias de acuerdo a las normas aquí establecidas.

Artículo 338.- Materiales y acabados: Las piscinas se construirán de hormigón o de otro material impermeable y resistente, con las paredes y el fondo completamente impermeabilizados, los mismos que no deberán presentar grietas ni hendiduras; el revestimiento o enlucido de las piscinas deberán presentar una superficie pulida de fácil limpieza y de color claro, con todas las esquinas redondeadas.

Artículo 339.- Profundidad: La profundidad de una piscina podrá variar entre 0,60 y 0,90 m en la parte más baja, y de 1,50 a 2,10 m en la profunda. Entre el 80 % y el 90 % del área total de una piscina deberá tener una profundidad menor a 1,50 m. la parte profunda deberá extenderse por lo menos de 3,00 a 3,50 m, atrás del trampolín.

Artículo 340.- Pendientes del Fondo: Los declives del fondo de la piscina serán uniformes, no se permiten cambios bruscos de pendiente, admitiéndose declives del 5 % y 6 %.

Artículo 341.- Asideros Las piscinas deberán tener asidero en todo su contorno, recomendándose para tal objeto, las canaletas de rebalse, siempre que estén bien diseñadas y sean lo suficientemente profundas para que los dedos del bañista no toquen el fondo.

Artículo 342.- Escaleras: En cada una de las esquinas deberá construirse una escalera, que puede ser de tubo galvanizado de 1 1/2 pulgadas, preferible con peldaños empotrados en las paredes. En ningún caso la distancia entre dos escaleras contiguas, será mayor de 23,00 m.

Artículo 343.- Entradas y evacuación de agua: Las entradas y evacuación de agua se diseñarán en atención a las normas que para el efecto establezca la Dirección de Saneamiento Ambiental, Agua Potable y Riesgos de la municipalidad de Chordeleg.

No se permite la construcción de trampolines con alturas superiores a los 3,00 m. en las piscinas públicas.

Artículo 344.- Lavapiés: Los Lavapiés pueden ser localizados de dos maneras y en tal forma que los bañistas obligadamente tengan que pasar por ellos después de las duchas y servicios sanitarios.

a. A la entrada de la piscina, forzando al bañista a caminar y desinfectar sus pies. Tendrá las siguientes dimensiones mínimas: 3,00 x 1,00 x 0,30 m. y el nivel del agua será mantenido a 0,20 m;

b. Siguiendo el perímetro de la piscina, habrá un canal de 1,00 m. de ancho y 0,10 m. de profundidad;

c. Los Lavapiés serán mantenidos con una dosificación de cloro adecuada;

Artículo 345.- Circulación perimetral: Rodeando a la piscina o al Lavapiés, se construirá un pasillo de 1,20 m. de ancho con un declive del 2% en el sentido contrario al de la piscina.

- Facilidad para personas con movilidad reducida en piscinas. - Se cumplirá con lo establecido para permitir libre acceso y circulación de personas con movilidad reducida a piscinas públicas, semipúblicas y privadas, conforme a las especificaciones técnicas estipuladas en la normativa nacional de accesibilidad universal vigente. Se considerarán además los siguientes aspectos: vestuarios y aseos adecuados con las siguientes dimensiones mínimas: 2.00 x 2.00 metros, el acceso a la piscina a través de escalones o plano inclinado.

Artículo 346.- Capacidad: La capacidad máxima de las piscinas continuas y de circulación que posean un sistema de desinfección continua, será calculada en razón de cinco bañistas por cada metro cúbico de agua renovada diariamente y de dos personas por cada metro cúbico de agua en las que carezcan de este tipo de desinfección.

Artículo 347.- Carga máxima: La capacidad máxima de una piscina no podrá ser mayor de una persona por cada 2,50 m^2. de piscina. No deberá tomarse en cuenta el área de piscina que es utilizada por los trampolines, la misma que corresponderá aproximadamente a un área de 3,00 m. de radio, teniendo como centro el extremo del tablón o plataforma de lanzamientos.

Artículo 348.- 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 sub acuática se deberá observar una intensidad de iluminación comprendida entre 14 y 28 vatios por cada m^2. de piscina.

Artículo 349.- Vestuarios: Los vestuarios serán separados para hombres y mujeres, bien ventilados y mantenidos en buenas condiciones higiénicas. Los pisos serán pavimentados y con suficiente declive hacia los desagües.

Las paredes estarán revestidas de material liso e impermeable y los tabiques de separación, terminarán a 0,20 m. antes del suelo.

Los vestuarios estarán provistos de canceles individuales con llave, cuyo número corresponderá a la piscina en su carga máxima.

Artículo 350.- 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. Existirá servicios sanitarios separados para bañistas y espectadores y en ambos casos, separados para hombres y mujeres. El número de servicios sanitarios deberá guardar las siguientes proporciones mínimas:

Número de piezas sanitarias para hombres y mujeres: 1 inodoro por cada 60 hombres, 40 mujeres,

1 lavamanos por cada 60 hombres, 60 mujeres,

1 ducha por cada 30 hombres, 30 mujeres,

1 urinario por cada 60 hombres.

Artículo 351.- Instalaciones hidráulicas y sanitarias: En general, todas las instalaciones hidráulico-sanitarias estarán localizadas en compartimentos cuyo revestimiento deberá satisfacer lo establecido en esta sección.

Artículo 352.- Equipo de Limpieza: Las piscinas dispondrán de un suficiente número de grifos para mangueras, con suficiente presión y bien ubicados para lavar diariamente corredores, vestuarios, servicios, etc.

Artículo 353.- Vivienda de conserje: Todas las piscinas públicas y semi públicas, preverán una vivienda para conserje, la que cumplirá con las condiciones expuestas en el Artículo correspondiente de este cuerpo normativo.

Artículo 354.- Estacionamientos: Un estacionamiento por cada 5 usuarios.

SECCIÓN DÉCIMO TERCERA: FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS

Artículo 355.- Protecciones: El área donde se instalen 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.

Artículo 356.- Servicios sanitarios: Las ferias con aparatos mecánicos, contarán con los servicios sanitarios móviles, que, para cada caso en particular, exija la autoridad municipal respectiva.

Artículo 357.- 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 menor de veinte (20.00) metros.

Artículo 358.- Protección Contra Incendios: Las ferias con aparatos mecánicos cumplirán con los requisitos que para «locales de concentración de público», exija en cada caso el Cuerpo de Bomberos.

Artículo 359.- Estacionamientos: Las áreas de estacionamientos para ferias con aparatos mecánicos se sujetarán a la siguiente norma: 1 estacionamiento por 25,00 m^2 de área ocupada con juegos.

Artículo 360.- Instalaciones eléctricas. Estas instalaciones se realizarán sujetándose a las normas que para el efecto establece la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur u organismo competente.

SECCIÓN DÉCIMO CUARTA: EDIFICACIÓN PARA SERVICIOS FUNERARIOS

Artículo 361.- Edificaciones para servicios funerarios. -

a. Todos los locales para servicios funerarios tendrán ventilación mínima 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 ventilación mecánica que incluya un proceso de purificación de aire antes de su salida al exterior.

b. Los locales deben tener una adecuada iluminación y ventilación conforme la norma general correspondiente para locales de esta normativa. Cuando no existan ventanas al exterior, se debe contar con iluminación artificial y estarán dotados de ventilación mecánica.

c. Todo espacio para inhumación de cadáveres humanos que se ubique en suelo urbano, contará con áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento.

d. Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15% para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

e. Las modificaciones y/o ampliaciones en los cementerios existentes deberán sujetarse a las condiciones establecidas en la normativa nacional y local vigente, y para su aprobación seguirá el procedimiento establecido para este tipo de edificaciones.

f. Los equipamientos que dispongan de hornos crematorios contarán con licencia ambiental emitida por el ente responsable de Medio Ambiente.

g. Las salas para preparación de los difuntos no tendrán vista a los otros locales.

Artículo 362.- Corredores en funerarias. - Los corredores tendrán una dimensión mínima de 1,80 metros, que permitan la circulación de dos personas con el cofre mortuorio en sus hombros, y material antideslizante para pisos, tanto en seco como en mojado.

Observarán además lo establecido para circulaciones interiores y exteriores del presente instrumento normativo.

Articulo 363.- Espacios por zonas y dimensiones en funerarias. - Las funerarias contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas:

1. Zona Administrativa que contará con:
   a. Gerencia: 6,00 m^2 de área utilizable construida; el lado mínimo será de 2.00 metros.
   b. Secretaría - espera: 18,00 m^2 de área utilizable construida.
   c. Batería sanitaria: 2,40 m^2 de área utilizable construida.
2. Zona de comercialización con:
   a. Venta de cofres: 16,00 m^2 de área utilizable de construcción, con un lado

mínimo de 3,00 metros.

b. Bodega: 7,80 m^2 de área utilizable de construcción.

c. Venta de flores (opcional): 7,80 m^2

3. Zona de velación y afines con:

a. Sala de velación: 60,00 m^2 de área utilizable de construcción; la altura mínima será de 3,50 metros.

b. Sala de descanso: 9,60 m^2 de área utilizable de construcción.

c. Sala de preparación del cadáver (en caso de no existir la sala tanatopráxica): 9,00 m^2 de área utilizable de construcción; el lado mínimo será de 3,00 metros.

d. Equipamiento para tanatopraxis cuyos requisitos son los mismos establecidos para equipamientos funerarios.

4. Zona de servicios con:

a. Espacio para cafetería.

b. Servicios sanitarios: 1 para hombres y 1 para mujeres, 4,40 m^2 por cada 60,00 m^2 de área de construcción de sala de velación. Se considerará además lo establecido en las normas generales para baterías sanitarias.

c. Capilla, que se sujetará a la normativa de edificaciones para culto.

SECCIÓN DÉCIMO QUINTA: EDIFICACIÓN PARA EQUIPAMIENTO FUNERARIO

Articulo 364.- Características de cementerios, camposantos, cenizarios, crematorios, tanatorios, criptas, osarios y/o columbarios.

a. A más de las normas del presente instrumento normativo, los cementerios y funerarias se regirán por lo establecido en la normativa nacional y local vigente.

b. Los cementerios observarán un retiro mínimo de 10.00 metros. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.

c. Contemplarán el 60% del área para caminos, jardines e instalaciones de agua, luz y alcantarillado.

d. Los terrenos donde se ubiquen cementerios deben ser secos, estar constituidos por materiales porosos, y el nivel freático debe estar como mínimo a 2.50 metros. De profundidad.

e. Estarán 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 lluvías, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

f. Las circulaciones en este tipo de equipamientos tendrán las siguientes secciones:

i. Circulaciones interiores en mausoleos familiares: 1.80 metros.

ii. Circulaciones entre tumbas: 1.80 metros.

iii. Circulaciones entre columbarios: 1.80 metros.

iv. Circulaciones entre nichos de inhumación: 2.60 metros.

v. Circulación entre sectores: 2.60 metros.

vi. Circulación entre tumbas, cuya posición es paralela al camino. 1.20 metros.

vii. Circulaciones mixtas (vehiculares y peatonales) de acceso perimetral

bidireccional 8.00 metros (5.00 metros de calzada y 1.50 metros de veredas a cada lado).

g. Los espacios destinados a criptas contarán con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 metros de ancho.

h. Las circulaciones sujetas a remodelación (accesos, caminerías y andenes) utilizarán materiales antideslizantes tanto en seco como en mojado y mantendrán las secciones ya existentes.

i. La distancia de los nichos hacia los estacionamientos o vías perimetrales no excederá de 180.00 metros.

j. Las tumbas no pueden distar más de 60.00 metros de la vía peatonal más cercana.

Articulo 365.- Espacios por zonas y dimensiones en cementerios, parques cementerios, camposantos, panteones, cenizarios y similares. - Contarán con los siguientes espacios distribuidos por zonas según corresponda:

1. Zona administrativa que contará con:

a. Gerencia: 6.00 m^2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 metros.

b. Archivo: 6.00 m^2 de área de construcción, con un lado mínimo de 2.00 metros.

c. Secretaría - espera: 18.00 m^2 de área de construcción.

d. Baterías sanitarias: 2.40 m^2 de área de construcción.

2. Zona de inhumación que contará con:

a. Nichos destinados a inhumación:

- Adultos: Ancho de 0.70 metros x 0.65 metros de alto y 2.10 metros de profundidad (medidas internas).
- Niños: Ancho de 0.70 metros. x 0.65 metros de alto y 1.60 metros de profundidad (medidas internas).
- Los nichos se taparán inmediatamente después de la inhumación con un doble tabique de hormigón.

3. Nichos para exhumación:

a. El ancho de 0.70 metros. x 0.65 metros de alto y 0.70 metros. de profundidad.

b. Los espacios destinados a nichos y criptas contarán con circulaciones que permitan el giro de los cofres en hombros y no deben ser menores a 2.60 metros de ancho.

c. Columbarios: Ancho de 0.40 metros. x 0.40 metros de alto y 0.40 metros de profundidad.

d. Tumbas o fosas: Las inhumaciones podrán realizarse con una profundidad de 2.00 metros 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 metros entre unas y otras; y con la posibilidad de enterrar dos cofres (uno sobre otro) en la misma tumba.

Las tumbas prefabricadas en hormigón armado, con una tapa sellada herméticamente, podrán encontrarse a 0.40 metros 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 otro separado con planchas de hormigón selladas herméticamente.

Las tumbas tendrán una fuente recolectora de líquidos, de una profundidad de 0.25 metros libres, fundida en la cimentación. La misma contendrá una combinación de materiales denominada SEPIOLITA, conformada por carbón, cal, cementina, en capas de 0.05 metros cada una.

e. Osarios: Ancho de 2.00 metros x 2.00 metros. y profundidad variable.

f. 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.

g. Equipamiento para tanatopraxis, que comprende:

i. Sala tanatopráxica: 30.00 m^2 de área utilizable, con 5.00 metros de lado mínimo.

ii. Lavabo, mesa para tanatopraxis.

iii. Horno incinerador de materias orgánicas y sintéticas. Vestidor y servicios sanitarios.

iv. Espacio para depósito de deshechos metálicos y de maderas.

v. Antesala de la sala de exhumaciones: 9.00 m^2 de área utilizable.

Artículo 366.- Zona de servicios con:

a. Baterías Sanitarias y Bodegas: 27.00 m2 de área utilizable.

b. Baterías sanitarias para personas con capacidad y movilidad reducida.

Artículo 367.- Zona para empleados con:

a. Baterías sanitarias: 27.00 m^2 de área utilizable

b. Vestidores y duchas: 27.00 m^2 de área utilizable

c. Área de lavado y desinfección de las prendas utilizadas: 12.00 m^2 de área utilizable

Artículo 368.- Zona de comercialización (opcional) con:

a. Venta de cofres.

b. Venta de flores.

c. Venta de lápidas

Artículo 359.- Cementerios existentes. - El equipamiento funerario existente, sujeto a rehabilitación, modificación o ampliación, contará con los mismos requerimientos establecidos para la construcción de nuevos.

SECCIÓN DÉCIMO SEXTA: EDIFICACIÓN PARA GASOLINERAS Y DEPÓSITOS DE COMBUSTIBLES

Artículo 370.- Los establecimientos autorizados a operar en el país en la comercialización de derivados del petróleo, que tengan como objeto el almacenamiento, llenado, trasiego, y envío o entrega a distribuidores, como estaciones de servicios, gasolineras y depósitos de combustibles, serán construidos y adecuados de conformidad con las normas internacionales, nacionales y locales vigentes.

Artículo 371.- Clasificación de los establecimientos:

a. Gasolineras: Establecimientos destinados a la venta de productos derivados del petróleo a través de surtidores.

b. Estaciones de servicio: Establecimientos que además de incluir una gasolinera presten uno o más de los siguientes servicios: lavado, engrasado, provisión y cambio de aceites, afinamiento de motores, alineación y balanceo, vulcanización en frío, venta de accesorios, productos y repuestos para vehículos o cualquier otra actividad comercial compatible o de servicio, sin que interfiera en el normal funcionamiento del establecimiento.

c. 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.

Artículo 372.- Condiciones del Terreno: Los terrenos situados en zonas urbanas y suburbanas propuestos para la instalación de gasolineras o estaciones de servicio cumplirán con las siguientes condiciones:

1. En áreas urbanas, en lotes de terreno según el uso de suelo asignado en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS):

a. Gasolineras:

o Frente mínimo del terreno: 30.00 metros.

o Área mínima del terreno: 1.000 m2

b. Estaciones de servicio:

o Frente mínimo del terreno: 30.00 metros.

o Área mínima del terreno: 1.200 m^2

c. Cuando las gasolineras o estaciones de servicio se ubiquen con frente a vías arteriales, requerirán carriles de deceleración y aceleración, exceptuando al interior de las áreas urbanas consolidadas.

2. En zonas rurales:

a. Gasolineras:

- Frente mínimo: 50.00 metros
- Fondo mínimo: 30 metros.

b. Estaciones de servicio

- Frente mínimo: 50.00 m
- Fondo mínimo: 40.00 metros.

Artículo 373.- Distancias mínimas de localización de gasolineras y estaciones de servicio. - En el cantón Chordeleg, la distancia a partir de la cual se localizarán las gasolineras y estaciones de servicio se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

a. Una distancia mínima de 200.00 metros entre gasolineras y estaciones de servicio;
b. Una distancia mínima de 200.00 metros de edificios en construcción o proyectos licenciados y/o aprobados, destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida, centros de protección de menores, casa de cultura, salas de cine, auditorios y centros de culto mayores a 500 puestos.
c. Una distancia mínima de 100.00 metros de estaciones o subestaciones eléctricas, o de líneas aéreas de alta tensión;
d. Una distancia de 500.00 metros de oleoductos, poliductos, gasoductos y cualquier otra tubería de transporte de petróleo crudo o sus derivados, así como de centros de acopio de gas licuado de petróleo (GLP) aprobados por el Municipio de Chordeleg.
e. Una distancia de 150.00 metros a partir del inicio - término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas o de una vía con autopistas y carreteras;
f. En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100.00 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales).

g. Una distancia de 100.00 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico.

h. Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías menores a 15.00 metros de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la entidad encargada del agua potable y saneamiento.

Artículo 374.- Circulaciones y accesos en gasolineras y estaciones de servicio. - cumplirán las siguientes disposiciones:

a. La distancia mínima entre ejes de entrada y salida para vehículos será de 15.00 metros en vías arteriales y colectoras.

b. En las áreas urbanas, los anchos de accesos y salidas serán de 5.00 metros. como mínimo y 8.00 metros como máximo. En las vías arteriales exceptuando las ubicadas en las áreas urbanas, el ancho de ingreso y salida de vehículos será, como mínimo, de 12.00 metros y máximo de 15.00 metros en observación a la seguridad por deceleración 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°, ni menor a 30°. 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.

e. El radio de giro mínimo dentro de las gasolineras o estaciones de servicio será de 12.00 metros. para vehículos de carga o autobuses, y de 6.00 metros. para los demás vehículos.

f. Los establecimientos que no satisfagan el radio de giro mínimo de 12.00 metros no podrán prestar servicios a vehículos de carga y autobuses, y están obligados a colocar un aviso en sitio visible, en tal sentido.

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 normativa vigente en esta materia, para lo cual se requerirá de un estudio de suelos geotécnico 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 2% 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.

Artículo 375.- Isla de surtidores. -

1. En las islas de surtidores se observarán las siguientes disposiciones:

   a. Los surtidores se instalarán sobre isletas de protección, con una altura mínima de 0.15 metros, y estarán protegidos contra los impactos que puedan ocasionar los usuarios de las estaciones de servicio o gasolineras;

   b. Se situarán a una distancia mínima de 6.00 metros contados a partir de la línea de fábrica, y a 10.00 metros de los linderos del terreno;

   c. Se situarán a una distancia mínima de 6.00 metros. de la zona de administración, y a 3.00 metros. del área para tanques;

   d. Cuando tengan una misma alineación (colineales), la distancia mínima entre ellas, será de 6.00 metros y de 8.00 metros para islas de diferente alineación o paralelas; y,

   e. Los establecimientos que deseen instalar servicios adicionales de lavado de vehículos, lubricación y vulcanización, ubicarán los servicios conservando las distancias mínimas dispuestas en este documento, prevaleciendo las normas de diseño de gasolineras. De preferencia, estos servicios formarán un cuerpo diferente al de la gasolinera.

2. Cada isla tendrá una cubierta cuya altura no será menor a 4.20 metros, 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).

Artículo 376.- Tanques de almacenamiento en gasolineras y estaciones de servicio. - El diseño de los tanques de almacenamiento, se sujetará al cumplimiento de la normativa nacional vigente.

Artículo 377.- Instalación para boca para llenados. - Las bocas de llenado tendrán las siguientes características:

a. Las plataformas de descarga de auto tanques estarán ubicadas de tal forma que la distancia de la isla de surtidores a la boca de llenado, sea mínimo de 5.00 metros. La distancia entre la boca de llenado y las edificaciones propias del establecimiento será de 5.00 metros como mínimo;

b. Serán tuberías de 110 mm de diámetro y estarán dotadas de tapas impermeables y herméticas, diferenciadas para cada producto;

c. Las bocas de llenado estarán identificadas de acuerdo al tipo de combustible, para lo cual se pintarán con los siguientes colores:

i. Azul: Gasolina Extra
ii. Blanco: Gasolina Super
iii. Verde: Gasolina Ecopaís
iv. Amarillo: Diesel 1 y 2

d. Se instalarán de tal manera que los edificios vecinos queden protegidos en caso de derrame.

Artículo 378.- Redes de drenaje. - Las redes de drenaje se diseñarán para proporcionar adecuada evacuación de las aguas servidas, lluvias y vertidos accidentales de hidrocarburos, y cumplirán con las siguientes normas:

a. El tamaño mínimo de las tuberías subterráneas será de 110 mm, y la profundidad mínima de enterramiento debe ser de 0.60 metros, medidos desde la clave 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 debidamente aprobado previamente por la autoridad competente de la Municipalidad, para 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; y,

e. Los sumideros en los que pueda existir contaminación por hidrocarburos, se construirán de tal forma que impidan la salida o acumulación de gases y serán inalterables, resistentes e impermeables a los hidrocarburos; las redes de tuberías serán herméticas.

Artículo 379.- Instalaciones mecánicas en gasolineras y estaciones de servicio. -

a. El diseño de las instalaciones mecánicas se realizará de acuerdo a las prácticas de ingeniería en estricto cumplimiento de todas las regulaciones, código y

normas establecidas por American Petroleum Institute API. USA; ANSI B31.4 "Liquid Petrolcum Transportation Bipine System"; Código ASME.

b. Sin perjuicio de lo anterior, todas las tuberías y accesorios que formen parte de las instalaciones mecánicas que estén destinadas al transporte de combustible, serán de PRF (Poliester reforzado con fibra de vidrio) o materiales de características similares.

Artículo 380.- Instalaciones eléctricas en gasolineras y estaciones de servicio. - Las instalaciones eléctricas de las gasolineras y estaciones de servicio, se sujetarán a las siguientes normas:

a. La acometida eléctrica será subterránea y arrancará desde un poste de la Empresa Eléctrica. En éste se colocará un dueto metálico rígido con un diámetro de 0.10 metros y tendrá una altura no menor a 6.40 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 dueto en mención;

b. El tablero de medidores será sólidamente aterrizado por medio de una varilla de cobre, y tendrá espacio para la instalación de dos medidores clase 20 para medición de activo y reactivo, así también para el transformador de desplazamiento;

c. Toda la tubería deberá cumplir con las especificaciones técnicas establecidas por el fabricante y con la normativa vigente con cajas de paso a prueba de: tiempo, gases, vapor y polvo y subterránea en el área de despacho de combustible. Antes de ingresar a la caja de conexiones eléctricas, tanto en los dispensadores como en los surtidores y las bombas, se usarán sellos a prueba de explosión para evitar el paso de gases o de llamas al interior de la caja antes mencionada. Se prohíbe cualquier tipo de instalación temporal o improvisada;

d. Los cables eléctricos utilizados serán de doble aislamiento 600 Voltios en los circuitos que llegan al área de despacho de combustible y de descarga de tanqueros;

e. Todo sistema eléctrico, incluyendo tapa y puertas de breakers, toma corriente, switches, interruptores y elementos afines, se ubicarán a una distancia mínima de 5.00 metros. de la descarga de ventilación, bocas de llenado e islas de surtidores. El interruptor principal de emergencia se instalará en la parte exterior del edifico, 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 operarán 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 3.00 metros. de distancia de los tubos de ventilación y bocas de llenado; y,

i. Toda instalación de despacho de combustibles contará con sistema de puesta a tierra y pararrayos.

Además, todas las instalaciones eléctricas cumplirán con la normativa local, nacional e internacional vigente relacionadas a la materia.

Artículo 381.- Servicios complementarios en gasolineras y estaciones de servicios.

Todas las gasolineras y estaciones de servicio, a más de contar con el equipamiento indispensable para el expendio de combustibles, aceites y lubricantes, deberán instalar y mantener en permanente operación los siguientes servicios:

a. Dos baterías sanitarias para público, dispuestas separadamente para hombres y mujeres. En cada una de ellas se contará con el equipo mínimo de un lavamanos, un inodoro y un urinario (este último sólo para hombres);
b. Las baterías sanitarias cumplirán con las condiciones de accesos y dimensiones mínimas para el uso de personas con capacidad y movilidad reducida, conforme a las especificaciones técnicas estipuladas en la normativa nacional de accesibilidad universal vigente.
c. Un vestidor y una batería sanitaria para empleados, conformados por un inodoro, un urinario, un lavamanos y una ducha.
d. Surtidores de agua con instalación adecuada para la provisión directa del líquido a los radiadores;
e. Servicio de provisión de aire para neumáticos y el correspondiente medidor de presión;
f. Teléfono con fácil acceso en horas de funcionamiento del establecimiento, para uso público;
g. Un gabinete de primeros auxilios debidamente abastecido; y,

h. En las estaciones de servicio sólo se permitirá la habitación para guardianía, totalmente construida de material incombustible. Esta debe tener una salida independiente a la vía pública y una distancia no menor de 5.00 metros de los depósitos de combustibles o materiales inflamables.

Artículo 382.- Lavado, lubricación y vulcanización. - En caso de contar con el servicio de lavado, lubricación y vulcanización, estará ubicado en una zona que no interfiera con la operación normal de la gasolinera o estación de servicio y cumplirá las siguientes disposiciones:

a. Las áreas de engrasado y pulverizado estarán ubicadas bajo cubierta, cumpliendo con las alturas mínimas establecidas en la normativa y las condiciones técnicas exigidas, para evitar la emanación de residuos a la atmósfera;

b. Los cajones destinados para estos servicios tendrán dimensiones mínimas de 4.00 metros de ancho por 9.00 metros de longitud;

c. Todos los muros estarán recubiertos con material lavable, a una altura mínima de 2.50 metros;

d. Las aguas recolectadas en esta zona pasarán por un sistema eliminador de arenas, grasas y aceites, antes de pasar a la red interna de drenaje. Se instalará un sedimentador y trampa de grasas por cada cajón de lavado y engrasado;

e. Toda el área para estos servicios será pavimentada con materiales impermeables y resistentes a los hidrocarburos, y las redes de drenaje se sujetarán a las normas establecidas para gasolineras;

f. Los servicios de lavado contarán con un sistema de reciclaje de agua;

g. Los servicios de vulcanización se ubicarán a una distancia mínima de 6.00 metros de los ductos de venteo, bocas de llenado y surtidores; y,

h. En el caso de adosamiento, contarán con muros de protección perimetrales.

Artículo 383.- Protección ambiental en gasolineras y estaciones de servicio. Cumplirán con las disposiciones del Ministerio de Ambiente y las ordenanzas vigentes relacionadas con lo ambiental, emitidas por la municipalidad, así como las siguientes:

a. Se instalarán cajas separadoras de hidrocarburos para controlar los derrames de combustibles en áreas de tanques, surtidores, así como para las descargas líquidas del lavado, limpieza y mantenimiento de instalaciones;

b. Se instalarán rejillas perimetrales y sedimentadores que se conectarán a los separadores de hidrocarburos, las mismas que recogerán todas las descargas líquidas no domésticas del establecimiento;

c. Los residuos recolectados en los separadores de hidrocarburos o en labores de limpieza y mantenimiento de las instalaciones, serán recolectados en tanques adecuadamente cerrados con tapas, y dispuestos a los respectivos distribuidores de combustibles y lubricantes;

d. Se prohíbe la evacuación hacia la vía pública, acera o calzada, de cualquier efluente líquido procedente de las actividades de las gasolineras o estaciones de servicio; y,

e. En caso de existir fuentes generadoras de ruido (grupos electrógenos, compresores, ventiladores, equipos mecánicos, etc.), las áreas donde se ubiquen las mismas, serán aisladas acústicamente, para mantenerse por debajo de los límites máximos permitidos en la normativa local y nacional vigente para cada sector.

Artículo 384.- Normas de seguridad en gasolineras y estaciones de servicio. - Las estaciones de servicio y gasolineras cumplirán con la normativa local y nacional vigente y las referidas a prevención contra incendios, con las siguientes especificaciones:

a. Los tanques tendrán una etiqueta de identificación conteniendo fecha de construcción, constructor, espesor de la plancha y capacidad total;

b. Junto a los tanques de almacenamiento, se harán pozos de monitoreo de vapor de agua (dependiendo del nivel freático). Estos pozos serán chequeados periódicamente, por medio de sistemas electrónicos o manuales, para detectar eventuales fugas de tanques o tuberías;

c. En los puntos de llenado de tanques habrá un contenedor para eventuales derrames, con capacidad de 20 litros, el mismo que tendrá un dispositivo para que, en el caso de que esto ocurra, todo el contenido vaya al tanque;

d. Los tanques contarán con los accesorios y dispositivos necesarios para efectuar la carga, ventilación y medición del mismo y se someterán a pruebas hidrostáticas a una presión de 34 Kpa, rayos x, ultra sonido o líquido penetrante. Así mismo se anclarán para impedir eventuales empujes verticales del subsuelo a tanques vacíos, cuando el nivel freático se encuentre a menos de 3.50 metros 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 al ente encargado del Ambiente del Cantón Chordeleg sobre la disposición final de dicho tanque;

f. Si la interrupción del uso de tanque (s) fuese temporal y no se tratase de reparaciones, se procederá solamente al sellado del tanque (s);

g. Los surtidores serán dotados de válvulas de seguridad (válvulas contra impacto) que cierran el paso de combustible en el caso de algún choque contra el surtidor. Estarán provistos de un dispositivo exterior que permita desconectarlos del sistema eléctrico 152 en caso de fuego u otro accidente. Cuando el sistema opere por bombas a control remoto, cada conexión del surtidor dispondrá de una válvula de cierre automático en la tubería de gasolina inmediata a la base del mismo, que funcione automáticamente al registrarse una temperatura de 80° C, o cuando el surtidor reciba un golpe que pueda producir rotura en las tuberías;

h. Los surtidores serán electrónicos y tendrán por cada manguera una válvula de emergencia. Todos los surtidores estarán provistos de conexiones que permitan la descarga de la electricidad estática;

i. Las instalaciones eléctricas y motores serán a prueba de explosión;

j. Las guías, lámpara y equipo eléctrico que se usen dentro de las fosas de lubricación y otros lugares donde pueda haber acumulación de vapores de gasolina, serán a prueba de explosión y se mantendrán en buen estado;

k. Las bombas sumergibles tendrán un detector, que, en caso de alguna fuga en las tuberías, inmediatamente cierre el paso de combustibles y active una alarma en la consola de control;

l. En las gasolineras y estaciones de servicio, los combustibles (gasolina y diésel) se almacenarán en los tanques de conformidad con lo especificado en la presente normativa. Se prohíbe en los establecimientos de la gasolinera, 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 permanecerán a cargo de la operación de trasiego durante todo el tiempo que ella dure, provistos 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 sólo podrán almacenarse los accesorios permitidos por la presente normativa y lubricantes que se encuentren adecuadamente envasados;

q. Cuando ocurriere cualquier derrame de combustibles al haberse abastecido algún vehículo, el derrame debe secarse inmediatamente antes de permitir que el conductor ponga en marcha el vehículo. Los elementos de limpieza que se usen para secar derrames, deben depositarse en un recipiente de metal con tapa, y deben ser evacuados lo antes posible;

r. Los residuos de aceite que procedieron de vaciados de los correspondientes compartimientos de los motores (carters), deben almacenarse en cilindros cerrados; los residuos de aceite, combustible residual o deteriorado y más materiales líquidos o semilíquidos de derivados de petróleo, no podrán ser evacuados a través de las alcantarillas sanitarias o pluviales;

s. Dentro del predio en el cual funcionen gasolineras y estaciones de servicio, no será permitido fumar, ni hacer fogatas en una radio no menor a cincuenta metros, del surtidor de combustibles, ni el uso de teléfonos celulares. Se colocarán avisos visibles a cincuenta metros que indiquen al público estas prohibiciones;

t. Se prohíbe estrictamente el uso de gasolina para fines de limpieza y su almacenamiento en recipientes abiertos;

u. Por ningún motivo se pueden utilizar llamas abiertas para verificaciones mecánicas o para alumbrar cualquier sitio de los establecimientos regulados por la presente normativa. Tampoco se podrán utilizar llamas

abiertas dentro de los vehículos aparcados o en tránsito en estos establecimientos; y,

v. Todo el personal de las gasolineras y estaciones de servicio debe conocer el uso y manejo de equipos contra incendio.

SECCIÓN DÉCIMO SEPTIMA: NORMAS ARQUITECTÓNICAS PARA EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 385.- Alcance: Los departamentos, oficinas, bodegas, estacionamientos o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrán pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

Artículo 386.- Disposiciones generales: En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

1. Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: El terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la cubierta, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, telecomunicaciones, Alcantarillado y Riesgos, agua potable, locales para equipos, cisterna, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, y otros de características similares; y todo aquello que señale la “Ley De Propiedad Horizontal Y Su Reglamento”.
2. Los bienes a que se refiere el inciso anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad, aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario;
3. El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies;
4. Para que un propietario cambie el uso o realice modificaciones de la parte que le pertenece, se requiere autorización de la Municipalidad.

Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios y con base al cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de propiedad horizontal y de la normativa vigente;

Corresponderá al Concejo Cantonal certificar que la construcción cumple con los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal. Para este efecto se cumplirá lo siguiente:

- Los planos de una construcción en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad, conjuntamente con el certificado de recepción final que acoja el edificio a la Ley de Propiedad Horizontal, este certificado deberá ser conferido por la Dirección de Planificación,
- Los notarios no podrán autorizar ninguna escritura pública en que se transfiera por primera vez la propiedad de un piso, departamento, local o vivienda y el Registrador de la Propiedad no la inscribirá, si no se inserta en la escritura la copia del certificado a que se refiere el artículo anterior,
- Vivienda para Conserje. - Se proveerá a las edificaciones de una vivienda para conserje, que tendrá un área de 35,00 m^2 como mínimo y estará sujeta a lo especificado en el Artículo correspondiente del presente cuerpo normativo.

Artículo 387.- Normas generales para las edificaciones: Las edificaciones a ser enajenadas en propiedad horizontal, cumplirán con los requisitos de estructura, albañilería, instalaciones y servicios colectivos de la habitación, a más de todos los pertinentes y contenidos en estas normas.

Artículo 388.- Normas de estructura: Una estructura de una edificación podrá ser de hormigón o metálica. Será sismo resistente, calculada de acuerdo a las normas de la N.E.C. en vigencia.

Los entrepisos entre diferentes unidades a ser enajenados sujetándose al régimen de propiedad horizontal serán en todo caso de hormigón armado, deberán asegurar una pérdida de transmisión para ruido de impacto igual a la indicada por la N.E.C.; se aceptará como eficiente un entrepiso de losa nervada, que tenga un espesor mínimo estructural de 20 cm. No se admitirán nervaduras tipo casetonado, donde el espacio entre nervios no haya sido rellenado por un inerte alivianado por moldes perdidos huecos de aglomerados de cemento o cerámica.

En caso de que se use dispositivos especiales para alcanzar la aislación pedida, el proyectista y el constructor deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

En edificios de pisos donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, etc. y toda maquinaria que produzca vibraciones, deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto. Igualmente, la caja de ascensores en las que se sujeten las guías de cabina, de contrapeso, etc. formará una unidad independiente del resto de la estructura.

Artículo 389.- Normas de albañilería:

1. Todas las obras de albañilería que sean divisorias de dos departamentos o de un apartamento con lugares o ambientes comunitarios, deberán asegurar una pérdida de transmisión de ruido igual al indicado en la N.E.C.;

2. Los muros divisorios serán de ladrillo de 0.15 m de espesor como mínimo o muro doble de 0.10 m de espesor cada uno, de ladrillo macizo y con cámara de aire de 0.05 m. como mínimo;
3. La Dirección de Planificación admitirá cualquier otro procedimiento siempre que el proyectista y el constructor demuestren que el sistema adoptado sea eficiente dentro de las normas estipuladas para el efecto por la N.E.C.;
4. No se podrán colocar muros o rejas de cierre que segreguen superficies de terreno o de pisos comunitarios para el uso exclusivo de algún copropietario;
5. Sin embargo, se autorizará la colocación de rejas de una altura no mayor de 0.50 m. para defender espacios verdes que individualicen el terreno de propiedad común de un edificio, así como rejas de cierre en el perímetro total del conjunto habitacional, en estoscasos deberán ejecutarse todas las instalaciones de agua potable y drenaje que permitan un buen mantenimiento de patios y áreas verdes.

Artículo 390.- Normas de Instalaciones sanitarias, eléctricas, telecomunicaciones y especiales.

1. A juicio de la Dirección de Saneamiento Ambiental, Agua Potable y Riesgos, que juzgará las condiciones de presión del servicio de agua en el sector, será o no obligatorio disponer de cisternas, bombas, tanques de presión y tanques de reserva. La capacidad de los tanques estará supeditada al tipo de edificio a construirse;
2. Las tuberías de evacuación de aguas servidas estarán diseñadas de tal manera que cada apartamento tenga su propia instalación hasta que esta no empalme con la red general de colectores del edificio o con las columnas de bajantes en el caso de edificios de varios pisos;
3. Las instalaciones eléctricas serán igualmente centralizadas. Cada departamento contará con su propio medidor ubicado en el armario general de medidores. En todo caso estas instalaciones se sujetarán a las disposiciones que para el efecto disponga la Empresa Eléctrica Regional Centro Sur;
4. Los espacios comunes, escaleras, corredores, galerías e iluminación de exteriores se servirán de un tablero de servicios con medidor propio; el consumo será pagado proporcionalmente por los condóminos, de acuerdo al rubro de gastos comunes del inmueble;
5. Será obligatoria una instalación especial y reserva de agua destinada al sistema contra incendios, dicha reserva existirá siempre con una

capacidad calculada de acuerdo con las normas de protección contra incendios;

6. En cada nivel y frente a la caja de escaleras se ubicará una salida de agua, con su respectiva válvula de paso, una manguera de 51mm. de diámetro y longitud mínima de 15,00m., debidamente plegada y ubicada dentro de un nicho que tendrá protección de vidrio y estará ubicado en lugar accesible;
7. La instalación especial de agua contra incendios podrá sustituirse con la provisión de extintores para cada piso y según las características pertinentes;
8. Todas las instalaciones mecánicas que produzcan ruidos molestos para los moradores del edificio, tales como: ascensores, bombas elevadoras de agua, generadores, etc., deberán prever la instalación acústica y la instalación de los dispositivos necesarios para impedir las vibraciones;
9. Para los edificios que requieran más de cuatro líneas telefónicas u otros servicios de telecomunicaciones, se regirán a lo estipulado en los Reglamentos y Ordenanzas de la CNT u entidad competente.

Artículo 391.- Servicios colectivos del edificio:

1. Escaleras. - Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones;
2. Pasillos. - Se regirán a estas normas en lo pertinente a circulaciones en las construcciones;
3. Ascensores. - Será obligatoria la colocación de ascensores en la edificación con más de una planta baja y tres pisos altos; para efectos de esta norma, el mezzanine no se considerará como un piso más. Cuando el cuarto y quinto pisos altos constituyan un dúplex, no requerirán ascensor;

   Además, estarán sujetos a las disposiciones que sobre elevadores contemplan las presentes Normas de Arquitectura.

4. Cuartos de basura. - Para el almacenamiento temporal de desperdicios se dispondrá de un local adyacente al vestíbulo de servicio, en cada piso, con un área mínima de 1,00 m^2, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 0.80 m., en el que se proveerá una llave de agua y sumidero de piso. Su ventilación podrá ser a través de una rejilla de 0.30 m. por 0.30 m., colocada en la parte inferior de la puerta de acceso;

A nivel de planta baja se dispondrá de un cuarto para almacenamiento general de basuras provenientes de otros pisos el cual será de fácil acceso para la evacuación por parte de la Municipalidad.

5. Vivienda conserje. - Se proveerá a la edificación de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35,00 m^2. como mínimo y estará sujeta a lo especificado en el Artículo correspondiente de este cuerpo normativo.

   En este caso, la sala de estar-comedor tendrá un área de 12,00 m^2. como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70 m libres.

6. Sala comunal. - Toda edificación con más de 10 departamentos tendrá un área destinada a las reuniones de copropietarios, la misma que podrá conformar un solo espacio con la administración. Su superficie mínima será de 30,00m^2, independiente del área de servicios sanitarios, para edificios de hasta 20 departamentos y aumentará a razón de 2,00 m^2. por cada departamento en exceso.

La sala de copropietarios estará equipada con baños para hombres y mujeres, separadamente, se dotará de un inodoro y un urinario para hombres y un inodoro para mujeres. Se considerará un lavamanos por cada inodoro.

Artículo 392.- Estacionamientos: Los estacionamientos que correspondan a la cuota mínima obligatoria, solo podrán venderse conjuntamente con el departamento, oficina o local, al que han sido asignados.

Los estacionamientos que excedieren la cuota mínima obligatoria podrán enajenarse libremente, a cualquiera de los condóminos.

SECCIÓN DÉCIMO OCTAVA: ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.

Artículo 393.- Definición: La accesibilidad funcional en inmuebles y áreas libres entraña la existencia de elementos auxiliares que permitan el disfrute de función.

En consecuencia, se integrarán en ellos los que de manera específica la hagan efectiva. Las características de los mismos, que se recogen en los artículos siguientes, se complementan con los gráficos adjuntos cuyas características en lo que atañe al desenvolvimiento de la persona con discapacidad son igualmente de obligado cumplimiento.

Se dice que un elemento, espacio exterior o inmueble es accesible cuando una persona con discapacidad puede desplazarse libremente en él, disfrutar de su uso y función de forma autónoma. La accesibilidad requiere, para ser efectiva, la supresión de barreras, tanto en el plano horizontal como en cambios de nivel y la utilización de elementos auxiliares singulares.

Esta instrucción técnica municipal será de obligado cumplimiento para todos los profesionales que intervengan en las edificaciones o instalaciones públicas o privadas que puedan ser utilizadas por personas con discapacidad.

Como norma municipal, el arquitecto o ingeniero autor de un proyecto de edificación o instalación, ampliación o reforma está obligado a conocerla y tenerla en cuenta bajo su personal responsabilidad.

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

Artículo 394.- Edificios y áreas destinadas a uso público: En los edificios y áreas públicas o privadas donde se observarán principalmente las normas de esta sección:

1. Residencias colegiales con capacidad mayor de 50 plazas;
2. Orfanatos;
3. Hoteles con capacidad superior a 50 plazas;
4. Residencias de ancianos, en espacios de uso común y un 15% de sus habitaciones;
5. Estaciones de autobús;
6. Aeropuertos;
7. Comercio, más de 500,00 m^2., construidos en un único establecimiento;
8. Servicios bancarios, más de 500,00 m^2;
9. Centros sanitarios de todo tipo, más de 500,00 m^2;
10. Centros asistenciales, más de 500,00 m^2;
11. Servicios de la administración pública, más de 500,00 m^2., construidos o con aforo total en sus salas públicas superior a 50 personas;
12. Centros de educación;
13. Servicios religiosos, más de 500,00 m^2., construidos o con aforo superior a 50 personas;
14. Servicios culturales, más de 500,00 m^2. construidos o con aforo total de sus salas públicas superior a 50 personas;
15. Teatros con aforo superior a 50 plazas;
16. Cinematógrafo, con aforo superior a 50 plazas;
17. Estadios deportivos.

Artículo 395.- Accesibilidad en el plano horizontal: La accesibilidad en el plano horizontal entraña la inexistencia de barreras en este medio. Para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores los siguientes elementos constructivos según las características señaladas en el presente cuerpo normativo: Vía, paso de peatones, sendas peatonales en parques y jardines, pavimento, espacios de libre circulación y aparcamientos.

Cuando en el espacio de libre circulación señalado sea imprescindible instalar barreras funcionales, como: Buzones, señales, faroles, etcétera, deberán colocarse éstas lateralmente de formas que no dificulten la accesibilidad al menos en un ancho de 1,20 metros con trayectoria rectilínea.

En los pasos de peatones que se formen desde aceras cuyo ancho sea superior a 2,50 m. se salvará el desnivel entre éstas y las calzadas, dando a la acera forma de vado con rampas de pendiente no superior al 8% y ancho igual al del paso peatonal.

Artículo 396.- Pavimentos para circulación peatonal y mixta: Los pavimentos de los suelos destinados a la circulación de los peatones y los destinados al tráfico mixto de vehículos y peatones serán duros y antideslizantes.

Para indicación de los invidentes, en todos los frentes de los vados peatonales, semáforos, cruces de calles, escaleras, rampas, paradas de autobús o cualquier obstáculos, desnivel o peligro en la vía pública, se colocarán franjas de pavimentos de un metro de ancho en todo su entorno, formadas por losetas especiales, cuya textura indique al tacto su presencia.

En los tramos de aceras correspondientes a los pasos de peatones se colocarán igualmente, pavimentos especiales de advertencia, cuyas características de diseño quedan a criterio del técnico del proyecto, si bien, como mínimo se colocará una franja transversal de un metro de anchura en los extremos del paso.

Artículo 397.- Elementos volados: Todos los elementos volados, ya sean señales de circulación, elementos vegetales, accesorios de establecimientos como toldos, rótulos publicitarios, etc.; y que se sitúen sobre el paso de libre circulación, deberán estar por encima de una altura mínima de 2,10 m.

Para salvar los obstáculos que se sitúen en los espacios de libre circulación como zanjas, terrazas, kioscos, etc., se deberá situar en su perímetro vallas opacas, estables y continuas, sólidamente instaladas, de forma que no sean desplazadas en caso de tropiezo o colisión con las mismas y a un metro de distancia un elemento ligero, por ejemplo, una cuerda, que sirva de advertencia y guía a las personas invidentes. Estas terrazas, kioscos y similares deberán dejar libre de ocupación al menos 1,80 m, de paso y con una trayectoria rectilínea.

Artículo 398.- Parques y Jardines: En los parques y jardines, así como en las zonas deportivas, de recreo y expansión, se dispondrá de caminos o sendas de 1,80 m de anchura mínima, pavimentados con material indeformable y antideslizante. Su distribución en esas áreas de recreo y expansión posibilitarán el acceso a los elementos singulares de concurrencia de público, así como un recorrido general de la zona.

Los hitos mojones que se coloquen en las sendas peatonales para impedir el paso de vehículos deberán dejar una luz libre mínima de 0,85 m, para permitir de este modo el paso de una silla de ruedas.

Artículo 399.- Estacionamientos: En los aparcamientos o estacionamientos se preverá para vehículos que transporten personas con discapacidad de los miembros inferiores, una plaza especial por cada cien o fracción, que estarán situados en los lugares más accesibles y serán debidamente indicados.

Para impedir que los conductores que no sean persona con discapacidad usen indiscriminadamente las plazas especiales de aparcamientos, el símbolo de persona con discapacidad deberá estar pintado en el suelo de la plaza, con la leyenda «exclusivo personas con discapacidad».

Artículo 400.- Accesibilidad en cambios de nivel: La accesibilidad en cambios de nivel entraña la no existencia de barreras en este medio, para ello se integrarán tanto en inmuebles como en espacios exteriores, aquí definidos, los siguientes elementos constructivos según las características de la presente normativa: Escaleras, rampas y ascensores.

Las escaleras serán de directriz recta, prohibiéndose las de caracol y abanico si en cualquier punto de la planta de sus huellas éstas no alcanzan un fondo superior a 0,30 cm. Las gradas serán sin aristas vivas; la huella se construirá de material antideslizante en su totalidad, o al menos en su borde.

El ancho mínimo de las escaleras será de 1,20 m con peldaños de huella no inferior a 0,30 m.

Quedan prohibidos los desniveles que se construyen con menos de tres peldaños.

Las rampas con recorridos cuya proyección horizontal sea superior a 3,00 m tendrán una pendiente máxima del 8 %, admitiéndose para los desarrollos inferiores a 3,00 m de longitud en proyección horizontal, una pendiente no superior al 11 %. La pendiente idónea será del 6 %.

Las rampas de un solo sentido de circulación deberán tener una sección mínima de 1,00 m, y cuando sea de doble sentido de circulación, la sección mínima será de 1,80 m.

Cada 10,00 m como máximo del recorrido de las rampas, medidos en proyección horizontal, deberá preverse un descanso no inferior a 1,50 por 1,50 m, procurándose en su diseño que los descansos se coloquen solamente cuando las rampas cambien de sentido, para evitar la confusión a los invidentes. Si se trata de un descanso para cambio de dirección o sentido, él se ajustará a idénticas dimensiones mínimas.

Las rampas estarán construidas con material antideslizante y preferentemente rugoso. Cuando la superficie sea de hormigón se recomienda su tratamiento con un dibujo en espina de pez.

Artículo 401.- Ascensores: Las dimensiones mínimas de la cabina de ascensores serán en planta de 1,40 m. de fondo por 1,10 m de anchura.

Las puertas deberán ser telescópicas, con temporizador calculado para que la persona con discapacidad tenga tiempo de entrar o salir sin precipitaciones. El hueco mínimo de paso será de 0,85 m.

La nivelación entre el relleno y el pavimento de la cabina será tal que no origine desajustes superiores a un centímetro (1,00 cm.) y que la separación horizontal no sea superior a 2,00 cm.

Frente a las puertas de los ascensores deberá existir un espacio libre de obstáculos de 1,50 por 1,50 m.

Artículo 402.- Edificios públicos: Los edificios públicos se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles y utilizables por personas con discapacidad, para lo cual se adoptará las normas señaladas en esta Ordenanza.

Los espacios destinados a espectáculos dispondrán de una plaza cada 100 localidades.

Artículo 403.- Aseos públicos: Los aseos públicos se diseñarán de tal manera que puedan ser accesibles a las personas con discapacidad, debiendo estar éstos convenientemente señalizados. Para tal efecto, en su interior y en la parte correspondiente a la zona de distribución será posible el giro de una silla de ruedas, lo que requiere un espacio libre de 1,50 m de diámetro. Como mínimo, dispondrán de una cabina con inodoro y lavabo, pudiendo también tener el lavabo instalado separadamente.

Artículo 404.- Vestuarios: Los inmuebles y espacios abiertos contemplados en esta ordenanza, que pudiendo ser utilizados por personas con discapacidad requieran para su uso la existencia de vestuarios, como es el caso de las instalaciones deportivas y similares, estarán dotados de cabinas accesibles a personas con discapacidad, y como mínimo de aparatos de aseo compuestos de inodoro y ducha para ellos. Ver gráfico adjunto.

Artículo 405.- Mobiliario urbano: El mobiliario urbano de necesaria utilización pública, tales como cabinas telefónicas, bancas, paradas de buses, kioscos y otros, responderán a las características de diseño que les hagan accesibles a personas con discapacidad.

Artículo 406.- Movilidad y barreras arquitectónicas: La construcción, ampliación y reforma de los edificios de propiedad pública o privada, destinados a un uso que implique la concurrencia de público, así como la planificación y urbanización de las vías públicas, parques y jardines de iguales características, se efectuará de forma tal que resulten accesibles y utilizables a personas con discapacidad.

Artículo 407.- Vida útil de las instalaciones: Las instalaciones, edificios, calles, parques y jardines existentes y cuya vida útil sea considerable, serán adaptados gradualmente, de acuerdo con el orden de prioridades que reglamentariamente se determine, a las reglas y condiciones previstas en las normas urbanísticas y arquitectónicas básicas a que se refiere el presente cuerpo normativo.

Artículo 408.- Cuando el proyecto se refiera a un conjunto de edificios e instalaciones que constituyan un complejo arquitectónico, éste se proyectará y construirá en condiciones que permitan, en todo caso, la accesibilidad de los disminuidos a los diferentes inmuebles e instalaciones complementarias.

Las normas técnicas básicas sobre edificaciones incluirán previsiones relativas a las condiciones mínimas que deberán reunir los edificios de cualquier tipo para permitir la accesibilidad de las personas con discapacidad.

Artículo 409.- Se prohíbe el aparcamiento de automóviles, motos y otros vehículos en las aceras y cruces de vías que impida el normal desenvolvimiento de personas con discapacidad.

Artículo 410.- En edificios y lugares públicos se dispondrá señalización y comunicación visual legible diseñada de tal manera de orientar en forma expresa y sin ambigüedad a las personas con discapacidad.

Artículo 411.- Los sifones del Alcantarillado y Riesgos en las vías y lugares públicos deberán tener tapas, con algún tipo de seguridad, la Municipalidad regularmente verificará la existencia y cumplimiento, sancionando a quien lo remueva sin tomar las debidas precauciones.

Artículo 412.- En ascensores y espacios públicos se dispondrá de placas con lectura braille que orienten a las personas con discapacidad al uso adecuado de estos lugares. Las placas se colocarán a la izquierda del acceso, mirando de frente a la entrada y a 1,20 m de altura.

Artículo 413.- En paradas de buses y sitios de *pare* o peligro evidente se colocarán franjas de diferente textura en el piso que indique el peligro o la accesibilidad a la transportación urbana.

PARTE III: ACTUACIONES URBANÍSTICAS PÚBLICAS Y PRIVADAS

CAPITULO I: DEFINICIONES

Artículo 414.- DEFINICIONES. - Para efectos de aplicación de la presente ordenanza se establecen las siguientes definiciones:

ÁREA COMUNAL. - Son áreas de uso común, directo y sin limitaciones de una población, en las que se realizan actividades en comunidad. En el caso de áreas públicas, corresponden a dominio municipal y se encuentran al servicio de toda la población. En el caso de régimen de propiedad horizontal corresponden a dominio de todos los propietarios del bien proindiviso y se encuentran al servicio de la población del condominio. La movilidad no corresponde a una actividad en comunidad, ya sea de manera individual o colectiva.

ÁREA COMÚN. - Bienes comunes que constituyen partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal perteneciente en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Las áreas comunales son parte de las áreas comunes.

ÁREAS VERDES PÚBLICAS. - Son espacios públicos debidamente clasificados que presentan vegetación y están destinados a la recreación de la población o estructuración de la ciudad y mejoran la calidad ambiental y paisajística.

Estas áreas verdes deberán proyectarse formando un único cuerpo y de modo que su forma y dimensiones sean aptas para la recreación, debiendo su emplazamiento respetar una adecuada equidistancia en relación a los predios, lotes, o parcelas a servir, salvo que por consideraciones urbanísticas las Dependencias Municipales establezcan lo contrario en función exclusivamente de conseguir áreas mayores o ampliar la cobertura, en cuyo caso los proyectos deberán ajustarse a los requerimientos municipales.

ÁREAS VERDES PRIVADAS. - Son espacios que presentan vegetación y se encuentran al interior de los predios, por lo que constituyen propiedad privada, rigiendo sobre ellos regulaciones o restricciones a su uso y ocupación.

ÁREA ÚTIL. - Para efectos de la cesión obligatoria de suelo se consideran dos categorías:

a. Urbana: Diferencia entre la superficie total del predio y las áreas con limitaciones geológicas, geotécnicas o hidrológicas, márgenes o áreas de protección de cursos de agua, y sus riveras, bordes y playas; áreas con interés natural, ecológico, paisajístico, productivo, arqueológico, o cultural. Las afecciones constituyen parte del área útil siempre que no presenten ninguna de las limitaciones descritas.

b. Rural: Diferencia entre la superficie total del predio y las áreas no aptas o restringidas para los usos asignados para tales áreas, zonas o sectores.

TERRAZA AJARDINADA. - Área de cubierta sobre la que se existe una capa vegetal continúa.

INFRAESTRUCTURA BÁSICA. - Corresponde a:

a. Agua potable

b. Alcantarillado y Riesgos pluvial y sanitario
c. Electrificación
d. Alumbrado Público
e. Pavimentación de calzadas y aceras de todos los grupos modales
f. Telefonía
g. Ductos de reserva para Telecomunicaciones (televisión por cable, Internet, etc.)
h. Áreas verdes y comunales con mobiliario

Las redes de la infraestructura antes indicada, serán subterráneas y deberán cumplir con las normativas establecidas por las empresas o entidades de servicio público pertinentes.

ÁREAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Son áreas urbanas en las que, en función de los requerimientos de la ciudad, se establecen políticas para la ocupación inmediata de suelo vacante con vocación urbanizable. Las Áreas de Influencia Inmediata o Expansión Urbana no pueden ser de áreas de promoción inmediata.

PARCELA URBANA. - Parte más pequeña en un terreno mayor, que puede ser utilizada para diferentes motivos especificados en el plan de ordenamiento territorial y se ubica en el área urbana.

PARCELA RURAL. - Parte más pequeña en un terreno mayor, que puede ser utilizada para diferentes motivos especificados en el plan de ordenamiento territorial y se ubica en el área rural.

LOTE. - Parcela de terreno destinada a edificar en ella conforme el plan de ordenamiento.

ÁREA URBANO PARROQUIAL. - Área Urbana de una parroquia rural.

CAPITULO II: ACTUACIONES PERMITIDAS

EN LAS ÁREAS URBANAS

Artículo 415.- FRACCIONAMIENTO URBANO. - División de un terreno de dos a diez lotes y/o parcelas, que se encuentren en el área urbana, cabeceras urbano parroquiales, o áreas urbano parroquiales, con frente o acceso a vías existentes o en proyecto, debidamente aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, o a vías propuestas por el promotor del proyecto de conformidad con las normas de la presenté ordenanza.

Artículo 416.- URBANIZACIÓN. - División de un terreno en más de diez lotes y/o parcelas o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación del área del lote mínimo por diez, que se propongan en el área urbana, y áreas urbano parroquiales, con frente a vías existentes o en proyecto, debidamente aprobadas por el GAD Municipal, o a vías propuestas por el promotor del proyecto de conformidad con las normas de la presenté ordenanza.

Artículo 417.- CONDOMINIO.- Todo proyecto que se acoja al régimen de propiedad horizontal, que además de lo dispuesto en el presente cuerpo normativo, cumplirá lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, normas de arquitectura, densidades, retiros, tamaños de lote, frentes mínimos, altura, accesibilidad, y demás determinantes de uso y ocupación del suelo.

CAPITULO III: ACTUACIONES PERMITIDAS EN EL ÁREA RURAL

Artículo 418.- FRACCIONAMIENTO RURAL. - División de un predio en dos o más parcelas situado en zonas rurales donde la vivienda sea el uso principal o complementario.

En todos los casos el fraccionamiento se realizará conforme los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, y se realizará la correspondiente cesión gratuita de suelo conforme a la presente normativa.

Artículo 419.- FRACCIONAMIENTO AGRÍCOLA. - División de un predio en dos o más parcelas situado en zonas rurales destinadas a cultivos o explotación agropecuaria como uso principal, y con la vivienda únicamente como uso compatible o no permitido.

En todos los casos el fraccionamiento se realizará conforme los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, y la cesión de suelo para áreas verdes o comunales corresponderá al mínimo establecido en la ley, además de lo correspondiente a vías y áreas afectadas.

Artículo 420.- CONDOMINIO. - Todo proyecto que se acoja al régimen de propiedad horizontal, que además de lo dispuesto en el presente cuerpo normativo, cumplirá lo dispuesto en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen, normas de arquitectura, densidades, retiros, tamaños de lote, frentes mínimos, altura, accesibilidad, y demás determinantes de uso y ocupación del suelo.

CAPITULO IV: NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS Y URBANIZACIONES

Artículo 421.- VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA. - Las vías proyectadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg seguirán, para su apertura y dotación de infraestructura básica, el cronograma establecido en los planes municipales, y no se podrá anticipar dotaciones en zonas aisladas o no programadas, sino sólo dando continuidad a los sistemas existentes sin dejar espacios vacíos o intersticiales en la trama urbana.

Los fraccionamientos urbanos y urbanizaciones que se propongan con frente a vías planificadas que aún no se encuentran completamente abiertas o aún no constituyan propiedad municipal, deberán contener en los planos de aprobación y en los títulos escriturarios una nota específica indicando tal limitante, y que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg no tiene obligación de indemnizar o aperturar las vías planificadas sino hasta que la programación lo establezca y sin dejar espacios o áreas vacías o intersticiales sin sus vías aperturadas y en dominio municipal.

En los proyectos que se propongan con frente o acceso a vías públicas que no cuenten con infraestructura básica, los promotores implementarán la misma previo la aprobación del proyecto. Para la ejecución de trabajos, el promotor requerirá del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg y entidades responsables, la aprobación y/o aceptación de estudios y presupuestos, y la fiscalización y recepción de las obras. Los costos de la infraestructura básica serán recuperados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg mediante la contribución especial de mejoras y reembolsados a los promotores mensualmente en función de la recuperación. Lo correspondiente a los predios de los promotores se deducirá como un solo pago.

En las vías que propongan los promotores, éstos deberán realizar la dotación de infraestructura básica y acceso, a su costo, que serán entregadas a la institución operadora de cada servicio para su gestión.

Artículo 422.- NORMAS TÉCNICAS: Para su aprobación los fraccionamientos urbanos y urbanizaciones deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

a. Encontrarse en condiciones geológicas aptas y de resistencia mecánica del suelo para receptar los usos propuestos, de acuerdo a los planes y ordenanzas en vigencia; no se admitirá re consideración alguna;

b. Contar con un ingreso directo mediante una vía pública aprobada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, que se encuentre aperturada y en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad;

c. Localizarse en un sitio que posea factibilidad inmediata para la provisión de servicios básicos. El funcionario municipal responsable de la aprobación, solicitará los informes correspondientes previo el análisis de las propuestas;

d. Estar convenientemente separado, de acuerdo a los parámetros técnicos, de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables; La determinación de áreas no urbanizables, correspondientes a zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa, inundaciones y con pendientes mayores al 30% y por consiguiente su posibilidad receptar edificaciones, dependerá del levantamiento de menor escala existente

e. Los lotes de terreno esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo, y en la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal, sino el radio de curvatura señalado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg. En el plano de aprobación se definirá sobre estos lotes un único acceso vehicular por cada uno, en la vía de menor jerarquía, ya sea local, colectora, expresa y en el extremo más alejado de la esquina. En caso de que el tamaño del lote esquinero no permita contar con un acceso vehicular por la generación de conflictos de movilidad, solo podrán establecerse

accesos peatonales. No podrá dejarse lotes esquineros sin sus accesos establecidos;

f. Cada lote de terreno tendrá una relación entre su frente y su fondo como mínimo 1:2 y como máximo 1:4;

g. No se aceptará fraccionamientos en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); salvo en las zonas donde los planes urbanísticos lo permitan; en el caso de lotes ubicados en suelo urbano cuyas pendientes superen el 30% y sean inferiores al 50%, que por sus condiciones topográficas se cataloguen como lotes elevados, escarpados o irregulares y que no se encuentren dentro de las áreas de protección, podrán ser sujetos de modificación de su topografía realizando movimientos de tierras u otras obras ingenieriles, para lo cual deberán solicitar la respectiva autorización al GAD Municipal. Dicha solicitud deberá contar con el levantamiento topográfico, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural. El estudio deberá garantizar que las intervenciones planteadas no afectan a los predios circundantes además del menor impacto ambiental posible.

h. Las vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; en los planos no se admitirá ninguna nomenclatura como “camino privado” o similares;

i. Las vías a su vez, serán:

1. **Peatonales,** se admitirá como mínimo un ancho 3,00 m. En estas no se permitirá cerramientos frontales de ninguna clase y las edificaciones respetarán un retiro frontal 3,00 m, con volados no mayores a un metro;

2. **Ciclovías,** para vías unidireccionales se admitirá un ancho mínimo de 1,50 m y para vías bidireccionales mínimo 2,20 m. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg establecerá las ciclovías en las vías que correspondan conforme la red de movilidad a implementarse;

3. **De tipo Local A,** las vías cuya longitud sea de hasta 100,00 m, tendrán un ancho mínimo 9,00 m, siendo la calzada de 5,50 m; y, las aceras de 1,75 m.

4. **De tipo Local B,** las vías cuya longitud sea de hasta 300,00 m, tendrán un ancho mínimo 10,00 m, siendo la calzada de 6,00 m; y, las aceras de 2.00 m.

5. **De tipo Colector**, las vías que superen los 300,00 m o en las que confluyan vías locales, tendrán un ancho mínimo de 14,00 m, las calzadas de 8,00 m. y, aceras de 3.00 m.
6. **De tipo Arterial**, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de 21,00 m, la calzada será de 6,50 m, en ambos sentidos, con un parterre central de 2,00 m de ancho; y, aceras de 3.00 m. En esta sección no se admitirá parqueo vehicular.
7. **De tipo Expreso**, serán definidas por los instrumentos de planificación vigentes y la Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones.

Para la clasificación se considerará la totalidad del sistema Vial del sector y de ninguna manera solo las vías propuestas por los promotores. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg exigirá las modificaciones necesarias para garantizar un óptimo sistema Vial y de movilidad, sin las cuales no procederá aprobación.

j. En caso de que se requiera una vía sin continuidad vehicular, será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de 7,00 m, o en su defecto un polígono con un lado 12,00 m;

k. El sistema Vial deberá priorizar al peatón y ciclista, y conectar aceras y rutas en un mismo nivel, por lo que la calzada no mantendrá un solo nivel en las intersecciones, sino que corresponde al vehículo superar los desniveles que se generen. Las vías arteriales y colectoras, en función de su jerarquía y diseño, contendrán las soluciones que permitan mantener la calzada en un solo nivel, pero garantizando la movilidad de los distintos modos con seguridad y fluidez;

l. Los pasos peatonales podrán colocarse en vías arteriales o expresas únicamente en intersecciones semaforizadas;

m. En vías locales y colectoras, los pasos peatonales estarán siempre a nivel de las aceras. Las pendientes vehiculares para estos elementos no superarán el 10%:

n. En las vías, el alto de las aceras en las intersecciones dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m) por cuestiones de pendiente;

o. En las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con discapacidad y grupos de atención prioritaria, por medio de rampas con una pendiente no superior al siete por ciento (7%), con la correspondiente solución técnica

determinada por la Dirección de Planificación, o el organismo que lo reemplace, y demás normas nacionales;

p. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de tres metros mínimo (3,00 m); con huellas de mínimo 30 centímetros y contrahuellas de máximo 18 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

q. En los fraccionamientos las áreas de cesión obligatoria estarán ubicadas en la parte frontal de los mismos, con frente a vía pública y acceso libre y directo. Estos espacios constituyen bienes municipales de dominio y uso público, inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, total o parcialmente, salvo bajo el proceso de reestructuración; y

r. Si el predio limita o está atravesado por ríos, quebradas y acequias naturales o artificiales, dejarán una franja de protección de acuerdo a la ordenanza en vigencia.

CAPITULO V: NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE CONDOMINIOS EN ÁREAS URBANAS

Artículo 423.- APROBACIÓN DE CONDOMINIOS. - Se consideran proyectos aptos para constituirse bajo Régimen de Administración Condominal o de Propiedad Horizontal, aquellos en donde los diversos pisos de una edificación, las unidades de vivienda o locales que conformen un mismo piso, las unidades de vivienda o locales de los inmuebles de un solo piso, sean independientes y tengan salida a la vía pública por un pasaje o acceso común, y en consecuencia puedan pertenecer a distintos propietarios. Todos los locales o las unidades de vivienda que tengan acceso directo vehicular o peatonal desde la vía pública no se considerarán como condominios ni merecerán este tratamiento sino el que es propio de subdivisión.

Se incluyen también en este grupo a las unidades de vivienda o con otro uso de suelo autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, independientes, emplazadas en un predio común, las cuales tienen salida a la vía pública a través de un acceso particular comunal.

Si las vías planificadas por entidad pública que dan acceso al proyecto aún son de dominio privado, no podrá aprobarse proyecto alguno bajo régimen de propiedad horizontal.

Para la realización de la declaratoria de propiedad horizontal deberá haberse ejecutado la construcción de al menos el 70% del total del proyecto aprobado, lo cual deberá ser certificado por la Dirección de Planificación.

Artículo 424.- ÁREAS VERDES CONDOMINALES. - En los proyectos condominales en áreas urbanas, obligatoriamente se destinará área útil del terreno a áreas comunales condominiles exclusivamente destinadas a espacios verdes, conforme la presente ordenanza.

Las áreas verdes y comunales obligatoriamente estarán ubicadas en sitios equidistantes en relación a la población a servir, con frente a vía común de uso general. No se admitirá la agrupación de patios individuales, o de hecho individualizables, en calidad de áreas verdes.

Artículo 425.- CONDOMINIOS DE ESTACIONAMIENTO.- Los proyectos condominales destinados exclusivamente a estacionamiento de vehículos quedan exentos del cumplimiento de las normas referentes a edificación de uso vivienda constantes en las Ordenanzas que sancionen el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, salvo las de seguridad, estos no requerirán sala de condueños, pero contarán obligatoriamente con:

a. Baterías sanitarias diferenciadas y en cada piso;
b. Rutas y salidas de emergencia;
c. Sistema de aireación;
d. Mínimo 2 plaza para personas con discapacidad, y 1 adicional por cada 25 plazas regulares, las cuales se ubicarán estratégica y privilegiadamente en relación a accesos, ascensores y salidas de emergencia;
e. Mínimo 3 plazas para motocicleta y 1 adicional por cada 10 plazas regulares, de conformidad con el anexo de esta Ordenanza;
f. Mínimo 5 plazas para bicicleta y 2 por cada 10 plazas regulares que excedan las 20 plazas, de conformidad con el anexo de esta Ordenanza;
g. Ascensores obligatorios independientemente del número de pisos, salvo que, por la topografía y ubicación del predio, cada piso tenga salida directa hacia vía pública;
h. Sistemas de señalización y señalética de conformidad con las normas en vigencia, y;
i. Áreas verdes y comunales acorde a las disposiciones legales;

ARTÍCULO 426.- ACCESOS Y SALIDAS VEHICULARES. - Para que un proyecto pueda ser declarado en propiedad horizontal, el conjunto deberá contar con un único acceso vehicular y una única salida vehicular, que pueden o no estar juntas. No se podrá aprobar propiedad horizontal con múltiples accesos o salidas vehiculares, ni parqueaderos en batería directos desde vía pública. En predios con frentes inferiores a 12 metros, los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares, no podrán ser mayores al 50% de frente del lote. Cuando el predio supere los 12 metros dichos espacios para estacionamiento y accesos peatonales o vehiculares no superarán los 6 metros.

ARTÍCULO 427.- CIRCULACIONES INTERNAS.- Todas las actuaciones a las que se refiere el artículo 423 de la presente ordenanza, contarán con accesos peatonales independientes de los vehiculares. Así también contarán con circuitos de circulación peatonal exclusiva para acceder a todas las áreas del proyecto.

Las circulaciones peatonales tendrán un mínimo de 0.90 m para viviendas unifamiliares, y 1,50 m para más de una vivienda.

Las vías que se proyecten internamente se ajustarán a las normas técnicas de fraccionamientos urbanos y urbanizaciones, sin embargo, su dominio permanecerá conforme el régimen de propiedad horizontal.

CAPITULO VI: NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y

GESTIÓN DE FRACCIONAMIENTOS EN ÁREAS RURALES

Artículo 428.- VIALIDAD E INFRAESTRUCTURA.- Las vías proyectadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, seguirán para su apertura y dotación de infraestructura básica el cronograma establecido en los planes municipales, y no se podrá anticipar dotaciones en zonas aisladas o no programadas, sino sólo dando continuidad a los sistemas existentes sin dejar espacios intersticiales o vacíos en la trama.

Los fraccionamientos que se propongan con frente a vías planificadas que aún no se encuentran completamente abiertas o aún no constituyan propiedad municipal, deberán contener en los planos de aprobación y en los títulos escriturarios una nota específica indicando tal limitante, y que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, no tiene obligación de indemnizar o aperturar las vías planificadas sino hasta que la programación lo establezca y sin dejar espacios vacíos o áreas intersticiales sin sus vías aperturadas y en dominio municipal.

En los fraccionamientos rurales, los promotores deberán realizar la dotación de acceso y la pavimentación de aceras y vías que propongan, además el abastecimiento de servicios básicos.

Artículo 429.- NORMAS TÉCNICAS. - Los fraccionamientos rurales deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

a. Estar convenientemente separado, de acuerdo a los parámetros técnicos, de las áreas de riesgo, las mismas que contemplan zonas de deslizamientos, de terrenos inundables, de rellenos y depósitos de basura y excretas, y de zonas no urbanizables; La determinación de áreas no urbanizables, correspondientes a zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa, inundaciones y con pendientes mayores al 30% y por consiguiente su posibilidad receptar edificaciones, dependerá del levantamiento de menor escala existente

b. Contar con un ingreso directo mediante una vía público en condiciones óptimas de accesibilidad y seguridad;

c. Las parcelas de terreno tendrán un trazado perpendicular a las vías salvo exclusivamente cuando por las características del terreno esto no sea posible y la única alternativa sea otra solución técnica;

d. Cada parcela de terreno tendrá una relación entre su frente y su fondo como mínimo 1:2 y como máximo 1:4;

e. Las parcelas de terreno esquineras deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación del suelo establecidos, de no ser así se considerarán no edificables, particular que se hará constar en el plano de aprobación y en la escritura de transferencia de dominio;

f. En la intersección o confluencia de las vías no tendrán ángulo ortogonal y en el plano de aprobación se definirá sobre estas parcelas un único acceso vehicular por cada una, en la vía de menor jerarquía y en el extremo más alejado de la esquina. En caso de que el tamaño de

la parcela esquinera no permita contar con un acceso vehicular por la generación de conflictos de movilidad, solo podrán establecerse accesos peatonales. No podrá dejarse parcelas esquineras sin sus accesos establecidos;

g. No se aceptará fraccionamientos en terrenos con pendientes superiores al treinta por ciento (30%); salvo en las zonas donde los planes urbanísticos lo permitan; en el caso de lotes ubicados en suelo urbano cuyas pendientes superen el 30% y sean inferiores al 50%, que por sus condiciones topográficas se cataloguen como lotes elevados, escarpados o irregulares y que no se encuentren dentro de las áreas de protección, podrán ser sujetos de modificación de su topografía realizando movimientos de tierras u otras obras ingenieriles, para lo cual deberán solicitar la respectiva autorización al GAD Municipal. Dicha solicitud deberá contar con el levantamiento topográfico, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural. El estudio deberá garantizar que las intervenciones planteadas no afectan a los predios circundantes además del menor impacto ambiental posible;

h. Las vías que se proyecten pasaran a ser vías públicas; esto es, bienes municipales de dominio y uso público; en los planos no se admitirá ninguna nomenclatura como “camino privado” o similares;

i. Las vías a su vez, serán:

1. **Peatonales,** se admitirá como mínimo un ancho 3,00 m. Es estas no se permitirá cerramientos frontales de ninguna clase y las edificaciones respetarán un retiro frontal 3,00 metros con volados no mayores a un metro;
2. **Ciclovías,** para vías unidireccionales se admitirá un ancho mínimo de 1,50 m y para vías bidireccionales mínimo 2,20 m. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, establecerá las ciclovías en las vías que correspondan conforme la red de movilidad a implementarse;
3. **De tipo Local A,** las vías cuya longitud sea de hasta 100,00 m, tendrán un ancho mínimo 9 m, siendo la calzada de 5,50 m; y, las aceras de 1,75 m;
4. **De tipo Local B,** las vías cuya longitud sea de hasta 300,00 m, tendrán un ancho mínimo 10,00 m, siendo la calzada de 6,00 m; y, las aceras de 2.00 m;
5. **De tipo Colector**, las vías que superen los 300,00m o en las que

confluyan vías locales, tendrán un ancho mínimo de 14,00m, las calzadas de 8,00 m. y, aceras de 3.00 m;

6. **De tipo Arterial**, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de 21,00 m, la calzada será de 6,50 m., en ambos sentidos, con un parterre central de 2,00 m de ancho; y, aceras de 3.00 m. En esta sección no se admitirá parqueo vehicular;
7. **De tipo Expreso**, serán definidas por los instrumentos de planificación vigentes y la Dirección de Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones.

Para la clasificación se considerará la totalidad del sistema Vial del sector y de ninguna manera solo las vías propuestas por los promotores. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, exigirá las modificaciones necesarias para garantizar un óptimo sistema Vial y de movilidad, sin las cuales no procederá aprobación.

j. En caso de que se requiera una vía sin continuidad vehicular, será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de 7,00m, o en su defecto un polígono con un lado 12,00m;

k. El sistema Vial deberá priorizar al peatón y ciclista, y conectar aceras y rutas en un mismo nivel, por lo que la calzada no mantendrá un solo nivel en las intersecciones, sino que corresponde al vehículo superar los desniveles que se generen. Las vías arteriales y colectoras, en función de si jerarquía y diseño, contendrán las soluciones que permitan mantener la calzada en un solo nivel, pero garantizando la movilidad de los distintos modos con seguridad y fluidez;

l. Los pasos peatonales podrán colocarse en vías arteriales o expresas únicamente en intersecciones semaforizadas;

m. En vías locales y colectoras, los pasos peatonales estarán siempre a nivel de las aceras. Las pendientes vehiculares para estos elementos no superarán el 10%;

n. En las vías, el alto de las aceras en las intersecciones dependerá de las condiciones del trazado, pudiendo ser máximo de veinte centímetros (0.20 m.) por cuestiones de pendiente;

o. En las vías y aceras se deberá dar todas las facilidades de movilidad, en especial a las personas con disco capacidad y grupos de atención prioritaria, por medio de rampas con una pendiente no superior al siete por ciento (7%), con la correspondiente solución técnica determinada por la Dirección de Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones;

p. En caso de proyectarse escalinatas, éstas tendrán un ancho de dos

metros cincuenta centímetros mínimos (2,50 m); con huellas de mínimo 30 centímetros y contrahuellas de máximo 18 centímetros, con descansos cada 12 huellas;

q. En los fraccionamientos las áreas de cesión obligatoria estarán ubicadas en la parte frontal de los mismos, con frente a vía pública y acceso libre y directo. Estos espacios constituyen bienes municipales de dominio y uso público, inembargables, imprescriptibles e inalienables; por tanto, no estarán sujetas a ningún tipo de negociación o transferencia de dominio, total o parcialmente, salvo bajo el proceso de reestructuración;

r. Si el predio limita o está atravesado por ríos, quebradas y acequias naturales o artificiales, dejarán una franja de protección de acuerdo a la ordenanza en vigencia;

s. Los fraccionamientos agrícolas deben cumplir con las siguientes normas técnicas:

- Cumplir los literales a, d, e, f, h, i, j, k, l, m, n, o;
- Las vías serán:

1. **Peatonales,** se admitirá como mínimo un ancho 3,00 m. Es estas no se permitirá cerramientos frontales de ninguna clase y las edificaciones respetarán un retiro frontal 3 metros con volados no mayores a un metro;

2. **Ciclovías,** para vías unidireccionales se admitirá un ancho mínimo de 1,50 m y para vías bidireccionales mínimo 2,20m. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg establecerá las ciclovías en las vías que correspondan conforme la red de movilidad a implementarse:

3. **De tipo Local R,** tendrán un ancho mínimo de 12,00 m, siendo la calzada de 8,40 m; y, las aceras de 1,80;

4. **De tipo Colector**, las vías que superen los 300,00m o en las que confluyan vías locales, tendrán un ancho mínimo de 14,00m, las calzadas de 9,0 m. y, aceras de 2.50 m;

5. **De tipo Arterial**, son aquellas en las que confluyen las otras vías, tendrán un ancho mínimo de 21,00 m, la calzada será de 6,50 m., en ambos sentidos, con un parterre central de 2,00 m de ancho; y, aceras de 3.00 m. En esta sección no se admitirá parqueo vehicular:

6. **De tipo Expreso**, serán definidas por los instrumentos de planificación vigentes y la Dirección de Dirección de Planificación

o la Dependencia en funciones.

Para la clasificación se considerará la totalidad del sistema Vial del sector y de ninguna manera solo las vías propuestas por los promotores. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, exigirá las modificaciones necesarias para garantizar un óptimo sistema Vial y de movilidad, sin las cuales no procederá aprobación.

t. En caso de que se requiera una vía sin continuidad vehicular, será necesaria una curva de retorno con un radio mínimo de 7,00m, o en su defecto un polígono con un lado 12,00m.

Artículo 405.- ÁREAS PROTEGIDAS O AMBIENTALMENTE SENSIBLES. - No se podrá fraccionar áreas protegidas y las consideradas ecológicamente o ambientalmente sensibles de conformidad con las Ordenanzas que sancionen los Planes de Ordenamiento Territorial vigente y los instrumentos que los desarrollen y complementen, y las áreas que se identificaren posteriormente por parte de las entidades responsables del control del uso y ocupación del suelo y de la gestión del ambiente.

CAPITULO VII: NORMAS GENERALES DE REGULACIÓN Y GESTIÓN DE CONDOMINIOS EN EL ÁREA RURAL

Artículo 430.- APROBACIÓN DE CONDOMINIOS. - Se consideran proyectos aptos para constituirse bajo Régimen de Administración Condominal o de Propiedad Horizontal, aquellos en donde los diversos pisos de una edificación, las unidades de vivienda o locales que conformen un mismo piso, las unidades de vivienda o locales de los inmuebles de un solo piso, sean independientes y tengan salida a la vía pública por un pasaje o acceso común, y en consecuencia puedan pertenecer a distintos propietarios. Todos los locales o las unidades de vivienda que tengan acceso directo vehicular o peatonal desde la vía pública no se considerarán como condominios ni merecerán este tratamiento sino el que es propio de subdivisión.

Se incluyen también en este grupo a las unidades de vivienda o con otro uso de suelo autorizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, independientes, emplazadas en un predio común, las cuales tienen salida a la vía pública a través de un acceso particular comunal.

Los proyectos en propiedad horizontal tendrán como máximo una sola entrada y salida vehicular. No se admitirán accesos o salidas vehiculares múltiples.

Artículo 431.- RESERVAS PARA VIALIDAD.- Para todo proyecto de condominio en el área rural y en el caso de predios con frentes a senderos o caminos vecinales, para la edificación se respetará un retiro de 10,00 m desde el eje del camino o sendero, área dentro de la cual se consideran 5,00 metros para la posible planificación de vías, entendiéndose estas de 10,00m de sección, y 5,00 metros de retiro frontal.

En el caso de predios con frente a vías se respetará la sección y retiros correspondiente a la jerarquía Vial establecida en los cuerpos normativos. De no encontrarse jerarquizada una vía, esta se considerará contenida en el párrafo anterior.

Artículo 432.- ÁREAS VERDES CONDOMINALES.- En los proyectos condominales en áreas rurales, obligatoriamente se destinará área útil del terreno a áreas comunales condominales exclusivamente destinadas a espacios verdes conforme la presente ordenanza.

Las áreas verdes y comunales obligatoriamente estarán ubicadas en sitios equidistantes en relación a la población a servir, con frente a vía común de uso general. No se admitirá la agrupación de patios individuales, o de hecho individualizables, en calidad de áreas verdes.

CAPITULO VIII: NORMAS GENERALES

Artículo 433.- DETERMINANTES DE USO Y OCUPACIÓN. - Todas las actuaciones contempladas en el presente Libro, cumplirán las determinantes de uso y ocupación del suelo constante en las Ordenanzas y en los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes y en los instrumentos que los desarrollen y complementen.

ARTÍCULO 434.- FRACCIONAMIENTO CON VIVIENDAS PREEXISTENTES. - Todo predio en el que se hayan desarrollado varias viviendas, con o sin régimen de propiedad horizontal, solo podrá ser sujeto de fraccionamiento si todos los predios resultantes cumplen de manera individual con la densidad vigente conforme lo establecido en las ordenanzas y planes en vigencia. En los casos en que exista régimen de propiedad horizontal, será necesaria previamente la unificación del dominio en un solo predio y propietario sin régimen de propiedad horizontal.

Artículo 435.- CORREDORES DE ACCESO. - En áreas urbanas y rurales, en los proyectos fraccionamiento y urbanización en los que, tanto por la forma del predio original, como por la imposibilidad técnica de plantear otra alternativa de división, se vuelva necesario dar acceso a un potencial lote o parcela, se permitirá el trazado de un corredor de acceso con una profundidad máxima igual a 1.5 veces el fondo del terreno mínimo en referencia y que formará parte del lote en las siguientes condiciones:

El acceso no podrá ser cubierto con ningún elemento, no tendrá en ningún caso una profundidad mayor a 60 metros y poseerá un ancho mínimo de 4,00 metros, y;

En todos estos casos la superficie será el mínimo del respectivo sector de planeamiento más el área correspondiente al corredor de acceso, y en el caso de permitirse vivienda en el sector, se admitirá únicamente una unidad unifamiliar.

Artículo 436.- TRATAMIENTO DE CULATAS. - En áreas urbanas y rurales se deberá tratar las culatas de las edificaciones enluciendo y/o pintando, o dando tratamiento acorde a la estética del proyecto y del sector.

Artículo 437.- EDIFICACIONES COLINDANTES A VÍAS PREEXISTENTES. - En áreas urbanas y rurales, en caso de que se pretenda edificar o exista edificaciones en los predios colindantes a la o las vías propuestas en un fraccionamiento o urbanización, por ningún motivo podrá dejarse o construirse volados ni aleros que sobresalgan de las fachadas o culatas hacia estas vías, además deberá considerarse lo siguiente:

a. En caso de edificaciones preexistentes en los predios colindantes a las vías del fraccionamiento, que se encuentren adosadas a la misma y que posean culatas hacia esta, el promotor del fraccionamiento deberá tratar estas culatas, enluciendo y pintando, o dando tratamiento acorde a la estética del proyecto, a su costo y bajo acuerdo previo con el propietario de la edificación.
b. En caso de plantearse nuevas edificaciones en los predios colindantes a las vías del fraccionamiento, y cuya implantación sea adosada a las mismas, las fachadas o culatas generadas deberán ser tratadas enluciendo y pintando o dando tratamiento acorde a la estética del proyecto, a coste del propietario de la edificación.
c. Todo nuevo fraccionamiento o nueva edificación realizada en un

predio colindante a una vía de fraccionamiento podrá tener únicamente servidumbre de vista, más no accesos peatonales o vehiculares desde la misma, salvo en los casos en que exista un informe favorable de la Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones, en el cual se exija al nuevo proyecto un aporte de área para incrementar la sección de la misma hasta cumplir con los requerimientos establecidos en la presente ordenanza y los determinados por la Dependencia Municipal para mejorar la calidad espacial de la vía, o se avale la suficiencia de la sección Vial existente.

Artículo 438.- SECCIÓN DE LAS VÍAS PROPUESTAS. - Los accesos o vías propuestas que tengan continuidad con otra vía vehicular, o que presenten potencial para prolongarse y dar continuidad a otras vías, en caso de que las existentes posean o estén planificadas con una sección superior a las previstas en esta ordenanza, deberán asimilar la sección de las vías a las que se articularan.

Artículo 439.- ARTICULACIÓN A LA TRAMA VIAL.- En áreas urbanas y rurales, el diseño Vial de los proyectos de fraccionamiento y urbanización deberá articularse a la trama Vial existente, por lo que, toda propuesta se ajustará para este fin; únicamente en el caso de que la propuesta Vial no pueda integrarse a la trama Vial por limitantes físicas no superables, se permitirá vías de retorno, en estos casos no podrán plantearse predios al final de las vías de retorno, sino únicamente a los lados de esta, consecuentemente, el retorno concluirá en el lindero colindante. No se admitirán dos o más vías de retorno como planteamiento para evadir la incorporación del proyecto a la trama Vial general.

Artículo 440.- ACCESOS A PREDIOS. - Todos los lotes y parcelas resultantes de un fraccionamiento de suelo en cualquiera de sus formas, tendrán acceso directo desde vía pública planificada.

Artículo 441.- APERTURA DE VÍAS PLANIFICADAS.- A fin de facilitar el desarrollo de proyectos de fraccionamientos con frente a vías locales aprobadas por el Concejo Municipal, y que no se encuentren aperturadas o lo estén parcialmente, los propietarios de los predios frentistas a estas vías podrán efectuar en forma previa y por su cuenta, la apertura de dichas vías con las características determinadas en la planificación así como la implementación de las obras de infraestructura en coordinación obligatoria con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, así como de las empresas públicas de dotación de servicios básicos.

Artículo 442.- VÍAS EN FRACCIONAMIENTOS PRODUCTIVOS. - En los fraccionamientos destinados a actividades productivas, las vías tendrán una sección mínima de 10,00 metros.

Artículo 443.- ACCESIBILIDAD PEATONAL. - Todo acceso peatonal deberá encontrarse al nivel de la vía o poseer una rampa con pendiente máxima del 7% para salvar los desniveles que existan hasta llegar a los vestíbulos comunes.

No se admitirá proyectos con escaleras para acceder a vestíbulos, plataformas, rellanos o descansos de acceso.

Artículo 444.- RETIROS FRONTALES. - Los retiros frontales deberán mantenerse libres y no se podrán destinar a garajes o estacionamiento vehicular, a excepción de los casos especiales que se definan en la presente normativa.

CAPITULO IX: DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS DEL SUELO Y LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS

Artículo 445.- ÁREAS VERDES Y COMUNALES. - Todos los predios del Cantón Chordeleg que se sometan a las actuaciones previstas en el capítulo 1 del presente Libro, obligatoriamente contarán con áreas verdes y comunales conforme los porcentajes establecidos en el presente capítulo.

En el caso de que la actuación determine la creación de nuevos lotes o parcelas, la superficie se cederá gratuitamente conforme la ley; en el caso de régimen condominal se aplicarán los porcentajes establecidos para fraccionamiento de suelo, pero tales áreas verdes y comunales permanecerán en dominio privado.

Las áreas correspondientes a vías no forman parte de las áreas verdes y comunales.

Artículo 446.- Porcentaje de Área Verde, Comunales y Vías. - En el área urbana de la cabecera cantonal, en las áreas urbanas de las cabeceras parroquiales y en los centros comunitarios rurales con tratamiento urbanístico de desarrollo, se procederá de la siguiente manera:

a. En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, se entregará como mínimo el 15% calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario.

b. En áreas inferiores a 1500 m, la participación municipal para áreas verdes y comunales será de carácter monetario, de un valor equivalente al 15 % de la superficie útil urbanizable del terreno a fraccionar; según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado

c. En áreas iguales o mayores a 1500 m e inferiores a 3000 m, la participación municipal para áreas verdes y comunales podrá ser de un cuerpo de terreno del 15 % de la superficie util urbanizable de aquel a fraccionar, o su equivalente monetario si así conviniere al interés público;

d. En áreas iguales o mayores a 3000 m, la participación municipal para áreas verdes y comunales será la de un cuerpo de terreno de una superficie del 15 % del área útil urbanizable del terreno a fraccionar.

La aplicación de la participación municipal tendrá presente lo siguiente:

1. Las áreas a entregar se refieren exclusivamente a áreas verdes y comunitarias; dichas áreas o su compensación en dinero serán entregadas por una sola vez;

2. Al tratarse de urbanizaciones o lotizaciones que propongan vías para su intercomunicación y acceso, estás serán de aprovisionamiento obligado de su promotor, según la norma correspondiente a cada

sector de planeamiento o polígono de intervención. La suma de las superficies de dichas vías y las de participación para áreas verdes y comunitarias no excederá del 35 % de la superficie total urbanizable del terreno a fraccionar;

3. Cuando la superficie del cuerpo de terreno a entregar por concepto de sesión obligatoria na alcanzare el tamaño mínimo del lote establecido para el polígono de intervención o sector de planeamiento en el que se encontrare, la participación podrá ser entregada en su equivalente monetario;
4. En áreas inferiores a tres mil metros 3000 m^2 la compensación o la cesión gratuita, podrá ser de acuerdo a las posibilidades del propietario, en terreno o en dinero, previo un análisis técnico socioeconómico autorizado por el administrador del gobierno municipal;
5. Si el terreno a fraccionar comprendiese la proyección de una vía de planificación municipal, la superficie destinada a ella podrá deducirse de la participación para áreas verdes, comunitarias y vías. Si aquella fuese mayor al 35% de la superficie total del terreno a fraccionar, procederán las indemnizaciones de ley;
6. Cuando sobre el predio a fraccionar exista una afectación destinada a área verde y la misma supere el 15% del área útil urbanizable, en estos casos la sesión se compensará con el área afectada, siendo susceptible de indemnización únicamente el área que exceda el 15% del área útil urbanizable; si el área afectada es inferior al 15% se compensará hasta alcanzar el área mínima;
7. Se entenderá por área útil urbanizable a aquella que no es parte de riberas de ríos o quebradas, de áreas de protección natural y/o de riesgo, vías planificadas y en general que no forma parte de todas aquellas áreas que no permitan la implantación de edificaciones seguras;
8. Las participaciones judiciales se sujetarán, igualmente, a lo determinado en el presente artículo;
9. En los casos de sentencias ejecutoriadas dictadas dentro de juicios de prescripción extraordinaria adquisitiva de dominio, se procederá de conformidad a lo determinado en este artículo y sus aclaraciones, de modo que se aporte sobre el área útil adquirida mediante sentencia;

10. Se eximen de participación municipal los fraccionamientos en el área rural con objeto de parcelación agrícola o pecuaria; sucesión hereditaria, donación o venta siempre que no representen o tengan como finalidad la urbanización o lotización;

11. Con los recursos recaudados en valor monetario por efecto de compensaciones, la municipalidad deberá crear o alimentar un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y/u obras para su mejoramiento, de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

12. Procedimiento para la autorización de fraccionamientos.

a. Para la aprobación de una parcelación, lotización o urbanización el interesado deberá presentar los siguientes requisitos:

i. Menores a 3.000 m^2:

- Escrituras del terreno debidamente inscritas y certificado conferido por el Registrador o registradora de la Propiedad actualizado a los últimos treinta días.
- IPRUS (Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo).
- Certificado de no adeudar al Municipio.
- Levantamiento entregado a nivel de anteproyecto en la Dirección de Planificación - Analista de Gestión de Territorio y del Patrimonio, que se realizará sobre la base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será de 1:250 cuando la dimensión del terreno no permita el uso de esta escala se optará por la de 1:500.

En caso de ser una lotización de herederos, se deberá adjuntar a la documentación, una solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Analista de Gestión de Territorio, con las firmas de todos sus legitimarios.

ii. De 3.000 m^2 en adelante:

- Documentos entregados a nivel de anteproyecto en la Dirección de Planificación Analista de Gestión de Territorio y del Patrimonio.
- IPRUS (Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo) actualizada de las calles planificadas por la I. Municipalidad

que dan frente al predio objeto de la parcelación, lotización o urbanización.

- Títulos de propiedad debidamente inscritos.
- Carta de pago del impuesto predial del último año emitido.
- Anteproyecto que se realizará sobre la base de un plano topográfico del terreno, cuya escala será de 1:500 cuando la dimensión del terreno no permita el uso de esta escala se optará por la de 1:1.000. Se especificará en el dibujo, los hitos colocados en el terreno y que corresponden a las señales del IPRUS (Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo).

En caso de ser una lotización de herederos, se deberá adjuntar a la documentación, una solicitud dirigida a la Dirección de Planificación Analista de Gestión de Territorio y del Patrimonio, con las firmas de todos sus legitimarios.

Con el anteproyecto revisado y aprobado se solicitará a las Direcciones correspondientes del GAD Municipal de Chordeleg para que informe sobre la situación de los servicios de agua potable y alcantarillado en la zona, también sobre los servicios de energía eléctrica.

iii. Sobre la base de la información presentada y el informe del Departamento de Movilidad, Energía y Conectividad, la Dirección de Planificación se pronunciará sobre la aprobación o no del anteproyecto, de juzgarlo necesario, podrá exigir otro tipo de información referente al terreno, como son: perspectivas, maquetas y otros.

La propuesta del anteproyecto contendrá:

iv. La propuesta urbanística sujetándose a los indicadores establecidos en el IPRUS (Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo), previamente solicitadas por el interesado, otorgadas por el Municipio, así como también a las normas establecidas por la presente ordenanza;

v. Cuadro de áreas con sus respectivos porcentajes, en el cual se indicará: área total, área neta, áreas afectadas (por vías planificadas, espacios verdes, participación comunal, etc.). Los lotes planificados se identificarán con números, además que se indicará su superficie;

vi. Se identificará el área de contribución comunitaria en conformidad a lo establecido en la presente ordenanza;

vii. En caso de que las condiciones del terreno superen pendientes superiores al 12% y en ésta se proponga la apertura de una vía, deberá presentar el diseño geométrico de la vía, el que será revisado y aprobado por la Dirección de Movilidad, Energía y Conectividad; y,

viii. Toda la documentación se presentará en una carpeta formato A4; el tamaño de los planos y membrete serán de acuerdo a las normas del INEN.

c. En caso de lotes superiores a tres mil metros cuadrados (3.000 m^2) de superficie, la aprobación del proyecto es de competencia exclusiva del I. Concejo Cantonal de Chordeleg. En lotes de una superficie menor a la indicada, la Dirección de Planificación procederá a aprobarlo directamente.

d. Para el caso de lotizaciones, parcelaciones o urbanizaciones superiores a los tres mil metros cuadrados (3.000 m^2) de superficie a más de los documentos indicados, para conocimiento del I. Concejo se agregará los siguientes documentos:

i. Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación;

ii. IPRUS (Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo) actualizado de las calles públicas que dan frente al predio objeto de la parcelación o urbanización;

iii. Certificado de información actualizado de la propiedad conferido por el Subproceso de Avalúos y Catastros;

iv. Título de propiedad debidamente inscrito y certificado del Registrador de la Propiedad actualizados;

v. Oficio de la Dirección de Planificación en el cual se apruebe el estudio a nivel de anteproyecto (Informe Técnico);

vi. Carta de pago del impuesto predial urbano del último año;

vii. Certificado de No Adeudar a la Municipalidad;

viii. Carta de pago por aprobación de Anteproyecto;

ix. Aprobación de proyectos y presupuestos de obra otorgados por el Dirección de Movilidad, Energía y Conectividad; y,

x. Aprobación de los diseños geométricos de las vías de la urbanización, proyectos y presupuestos de las vías planificadas por el urbanizador, conferido por la Dirección de Movilidad, Energía y Conectividad y la Dirección de Planificación.

e. El proyecto contendrá:

i. Propuesta urbanística sujetándose al IPRUS (Informe Predial de Regulación de Uso de Suelo) otorgada por la Dirección de

Planificación, así como también a las normas establecidas por la presente ordenanza;

ii. Cuadro de áreas y sus respectivos porcentajes: total neto, y zonas afectadas (calles, espacios verdes, etc.). Los lotes planificados se identificarán con números y se indicarán sus superficies;

iii. Se indicará el área que el propietario cederá en calidad de contribución comunitaria en conformidad con lo establecido por la presente ordenanza;

iv. El proyecto de equipamiento urbano: zonas verdes, espacios abiertos, estacionamientos, etc.; y,

v. Proyecto Vial que contendrá:

- Proyecto en planta con dirección del abscisado, ángulos en los cambios de dirección e intersecciones de vías, referencias de las intersecciones y cambios de dirección, ubicación de la cota, acotaciones completas y secciones transversales. Escala 1:500.
- Proyecto vertical con abscisas, cotas de terreno, cotas del proyecto, cortes y rellenos, escalas horizontales 1:500 y verticales 1:100.

Toda la documentación señalada anteriormente, deberá presentarse de la siguiente manera:

- Una carpeta que incluya, a más de los planos respectivos, los documentos descritos en esta ordenanza;
- Siete laminas y los planos urbanísticos y Viales; y,
- El tamaño de las carpetas y los planos se regirán a lo dispuesto por las normas del INEN (carpeta: 21 x 29.7 cm).

f. La Dirección de Planificación, dispondrá que la Dirección de Movilidad, Energía y Conectividad elabore el presupuesto de obras Viales de la urbanización presentada. Por su parte, la Dirección Financiera determinará la tasa del dos por mil sobre el área neta del proyecto.

g. Una vez que haya sido remitido a la Dirección de Planificación el presupuesto de obras y se haya cancelado la tasa del dos por mil, se enviará la carpeta que contiene a más de los planos, la documentación existente a la Dirección de Planificación, a conocimiento de la Comisión de Regulación del Territorio del I. Concejo, la que con su informe la remitirá a conocimiento del I.

Concejo Municipal.

h. Una vez que el proyecto ha merecido la aprobación del I. Concejo toda la documentación se remitirá por parte de Secretaría Municipal a Sindicatura a efecto de que legalice la parcelación o urbanización; así como se recepte la garantía de ejecución de obras y se formalice la entrega de la contribución comunitaria. Luego que se haya protocolizado e inscrito los planos y elevado a escritura pública que transfiere a la I. Municipalidad las áreas de contribución comunitaria. Sindicatura solicitará a Secretaría Municipal proceda a sellar los planos, con lo cual el parcelador o urbanizador queda en libertad de disponer los lotes que formen parte de ellos y que no soporten gravamen alguno.

i. Para la iniciación de las obras de urbanización, los propietarios o las personas autorizadas por ellos, deberán obtener la autorización del Dirección de Planificación del GAD. Municipal, para lo cual requieren la presentación de los planos aprobados.

j. En caso de que las obras no se cumplan en los plazos y cronogramas previstos, la Dirección de Planificación podrá prorrogar el plazo por causa debidamente justificada luego de lo cual, de no ejecutarse las obras, se harán efectivas las garantías.

Artículo 447.- DENOMINACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA. - Las áreas resultantes de las cesiones obligatorias de suelo quedaran identificadas en los planos de fraccionamiento con la denominación de "ÁREAS VERDES DE RESERVA DE PROPIEDAD MUNICIPAL" y "ÁREAS COMUNALES DE RESERVA DE PROPIEDAD MUNICIPAL".

Artículo 448.- UBICACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA. - En los distintos proyectos de fraccionamiento de suelo, las áreas resultantes de las cesiones obligatorias deberán ubicarse bajo las siguientes condiciones:

a. Priorizar la generación de áreas de mayor dimensión por medio de asociar las nuevas áreas con las ya existentes;

b. Acceso libre y directo de la población desde una vía pública;

c. En calles de retorno se ubicarán obligatoriamente en su parte de ingreso, salvo que, se asocien a áreas de protección natural o áreas municipales preexistentes para formar mayor extensión y con informe favorable de la Dirección de Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones;

d. En los proyectos planteados en predios esquineros o que generen esquinas en su parte de ingreso, se ubicarán en la esquina más favorable para la accesibilidad y visibilidad desde el exterior de la

actuación.

Para todos los casos descritos en este artículo, previa a la aprobación del fraccionamiento, la asignación o localización de las áreas de participación municipal serán aprobadas por la Dirección de Planificación del GAD Municipal.

Artículo 449.- CONFORMACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA. Las áreas de cesiones obligatorias de suelo conformarán un solo cuerpo, salvo pronunciamiento expreso de la Dirección de Planificación o la dependencia competente en funciones, acorde con la planificación territorial local.

Los cuerpos de terreno que se entregaren en calidad de cesión deberán tener dimensiones proporcionales con las de los lotes determinados para el polígono de intervención en el que se encuentren; sin embargo, serán preferidos si mantuvieren la relación frente/fondo entre 1/1 y 1/1,5.

Las áreas, con árboles o vegetación con alcorques, no formarán parte de las áreas verdes, sin embargo, podrán contabilizarse dentro de las áreas comunales siempre que no se encuentren en el viario.

Las franjas verdes dispuestas en el viario, se contabilizarán dentro del porcentaje de áreas verdes, únicamente si la sección que ocupan es adicional a la mínima establecida para la jerarquía de la vía en la que se encuentran, y su longitud ininterrumpida es igual o mayor a 12,00 m con una sección de mínimo 1,20 m. Al clasificarse como áreas verdes, sobre éstas franjas no se podrán generar accesos a futuro.

Las áreas residuales dispersas, como isletas de distribución o canalización del viario, o espacios residuales entre accesos vehiculares, no formarán parte de porcentaje de áreas vedes y comunales.

Artículo 450.- ÁREAS DE VÍAS. - El porcentaje de área destinada a vías no superará el 35% de la superficie total del terreno menos la superficie correspondiente a áreas verdes y comunales. Los promotores que deseen incorporar un porcentaje mayor para vías en su proyecto, asumirán el costo del suelo destinado a las mismas.

Artículo 451.- ÁREAS AFECTADAS. - El porcentaje de cesión obligatoria, de superficies que hayan sido afectadas o consten como reserva de suelo para equipamiento comunitario y áreas verdes y comunales, conforme a planificación municipal anterior a la aprobación de proyectos de fraccionamiento, será el máximo establecido en la ley.

Las áreas afectadas se contabilizarán dentro del porcentaje total del área a entregar como áreas de cesión obligatoria únicamente si no han sido indemnizadas.

Artículo 452.- Una vez que un proyecto de fraccionamiento ha sido aprobado por el Concejo Cantonal toda la documentación será remitida por parte de Secretaría Municipal a Sindicatura a efectos de legalización y a la Dirección Financiera del GAD Municipal para que fije la tasa, se recepte la garantía de ejecución de obras y se formalice la entrega de la contribución comunitaria.

Luego de que se hayan protocolizado e inscrito los planos y elevado a escritura pública que transfiere al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, las áreas verdes y comunales, así como de vías, Sindicatura solicitará a Secretaría Municipal proceda a sellar los planos, con lo cual el promotor podrá disponer de los lotes que formen parte del proyecto aprobado y que no soporta gravamen alguno.

De lo actuado las dependencias municipales antes descritas notificarán a la Dirección de Planificación para efectos de control y registro.

Artículo 453.- Las aprobaciones de anteproyectos de fraccionamiento tendrán una vigencia de seis meses, pudiendo otorgarse una prórroga única y excepcional de hasta seis meses por retraso de empresas públicas relacionadas con los estudios exigidos para el proyecto.

Para la presentación de un proyecto deberá contarse con un anteproyecto aprobado y vigente.

La aprobación de proyectos de lotización tendrá tres años de vigencia dentro de los cuales deberá efectuarse la ejecución de todas las obras de infraestructura y entrega de las mismas a las entidades públicas correspondientes.

En sectores que no cuenten con una densidad definida por normativa, hasta contarse con ésta, se aplicará una unidad de vivienda por área equivalente a lote o parcela mínima, de conformidad con lo determinado en las Ordenanzas que sancionen los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes.

CAPITULO X: DEL FONDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES

Artículo 454.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO PARA LA ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES Y COMUNALES. - El Fondo para Adquisición de Áreas Verdes se constituirá con:

a. Las contribuciones obligatorias en dinero establecidas en esta Ordenanza;
b. Los aportes que, en el presupuesto anual municipal, se dispongan para la adquisición de áreas verdes;
c. Lotes o parcelas entregadas en calidad de divisa para intercambio; y,
d. Otros ingresos de origen público o privado que ingresen o se obtengan para ese destino.

Artículo 455.- DESTINO DEL FONDO.- El fondo para la adquisición de áreas verdes se constituirá en una cuenta independiente cuyos fondos, en ningún caso, suplirán otros gastos u otras inversiones municipales, ni aun cuando se garantice su reposición.

Artículo 456.- INVERSIÓN DE LAS COMPENSACIONES ECONÓMICAS.- El fondo para la adquisición de áreas verdes tendrá como único destino la adquisición de predios afectados por la planificación municipal como reservas de suelo en el cantón.

Artículo 457.- PRIORIZACIÓN DE ADQUISICIÓN DE ÁREAS VERDES.- La planificación y la priorización de la inversión para la adquisición y fortalecimiento de la dotación de áreas verdes en el cantón, le corresponde a la Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones.

CAPITULO XI: DE LAS FORMAS DE GESTIÓN DE PROYECTOS DE FRACCIONAMIENTOS URBANOS

Artículo 458.- DESARROLLO DE PROYECTOS.- Los proyectos de fraccionamiento urbano y urbanización podrán ser desarrollados por propietarios en forma aislada, por grupos de propietarios de predios asociados voluntariamente, por promotores del sector inmobiliario, por asociaciones, organizaciones de vivienda, directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg o mediante formas mixtas de asociación entre el sector privado y el sector público. Se impulsará el desarrollo de unidades de actuación urbanística.

Artículo 459.- PROYECTOS DE INTERÉS SOCIAL.- Sin perjuicio de lo señalado en el artículo precedente, y en función de los requerimientos de la ciudad, la vocación y capacidad de acogida de los territorios, los proyectos de fraccionamiento urbano y urbanización podrán ser impuestos de manera obligatoria por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chordeleg, a través de unidades de actuación urbanística que serán definidas por la Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones, y sancionadas como zonas de promoción inmediata; con los siguientes propósitos:

a. Ocupar áreas de suelo con aptitud de ser utilizadas de conformidad con los Planes de Ordenamiento Territorial vigentes, y que estén o puedan ser dotados a corto plazo de servicios básicos, Vialidad y equipamientos;

b. Contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento disperso y/o desordenado, consolidar áreas urbanas que justifiquen las inversiones públicas realizadas o a realizarse, y facilitar la aplicación racional de soluciones urbanísticas;

c. Que el uso y ocupación propuestos sean acordes a la vocación y capacidad de acogida de las áreas urbanas a intervenirse, y en caso de requerirse, la propuesta deberá complementarse con proyectos de dotación de servicios básicos, Vialidad y equipamientos que cubran la demanda futura;

d. Facilitar nuevos trazados de parcelas defectuosas incluyendo la apertura de vías y cesiones de suelo obligatorio, a fin de alcanzar su óptimo aprovechamiento;

e. Facilitar la dotación de servicios básicos, Vialidad y equipamiento comunitario;

f. Garantizar el reparto equitativo de los beneficios y cargas que se deriven del ordenamiento territorial;

g. Garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y características de uso y ocupación en vigencia, y;

h. Evitar la sub utilización del suelo urbanizable.

Los propietarios de predios emplazados en zonas declaradas de promoción inmediata por autoridad competente, dispondrán de tres años contados a partir de la declaratoria de promoción inmediata para la aprobación del proyecto, división, dotación de obras, construcción de Vialidad, y venta de los lotes. El plazo no sufrirá variación por el cambio de propietario y de no realizarse el proceso al término del plazo establecido, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, procederá a la declaratoria de utilidad pública de los inmuebles para destinarlos a vivienda de interés social.

Artículo 460.- NOTIFICACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. - Los propietarios de los predios que conformen la unidad de actuación urbanística serán notificados mediante la publicación de dicha determinación por tres días consecutivos en uno de los diarios de mayor circulación local y en la página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg.

Artículo 461.- GESTIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.- Para el desarrollo de proyectos de fraccionamiento mediante unidades de actuaciones urbanísticas que impliquen la gestión asociada de varios propietarios en la modalidades de integración de predios o cooperación de propietarios, la Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones, establecerá los acuerdos y bases para su desarrollo, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprendida en la unidad de actuación urbanística.

En caso de existir uno o varios propietarios en oposición a la conformación de la unidad urbanística, sus predios serán objeto de procesos de declaratoria de utilidad pública para viabilizar el proyecto conforme lo establecido en la ley.

Artículo 462.- REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. - La ejecución de proyectos de fraccionamientos en la modalidad de unidades de actuación urbanística supone, el reparto equitativo de las cargas y beneficios que se deriven de la propuesta aprobada por el Concejo Municipal. La distribución de tales cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensación en dinero o lotes de terreno, siempre que ya se encuentren cubiertos los requerimientos de suelo público necesario.

Artículo 463.- COSTOS DE OBRAS DE INFRAESTRUCTURA. - En todos los casos de proyectos de fraccionamiento a través de unidades de actuación urbanística, los costos de las obras de infraestructura de la unidad de actuación urbanística se prorratearán entre los propietarios de los lotes de terreno resultantes de conformidad con lo que dispone la ordenanza para el cobro de contribuciones especiales de mejoras.

Artículo 464.- SUSCRIPCIÓN E INSCRIPCIÓN DE ESCRITURAS. - Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.

Igual requisito regirá para la venta, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles urbanos y rurales, incluyendo la transferencia de dominio por derechos y acciones.

Los únicos habilitantes para el fraccionamiento de terrenos, y la suscripción e inscripción de escrituras, corresponden a la presentación conjunta de la aprobación del fraccionamiento y la certificación de finalización y recepción de obras, emitidas por la Dirección de Dirección de Planificación o la Dependencia en funciones. Los documentos del Catastro Municipal no constituyen autorización alguna.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- SUPERFICIE MÍNIMA DE LOS PREDIOS.- La superficie mínima de los predios resultantes de los fraccionamientos urbanos y rurales, o cualquier figura empleada, cumplirá lo dispuesto en las Ordenanzas que sancionen los planes vigentes. Si de hecho se generasen predios con dimensiones o superficie inferiores a los mínimos establecidos para una vivienda de interés publico o prioritario, estos se considerarán no edificables, pudiendo cambiar su condición únicamente cuando alcancen al menos las dimensiones y superficie mínimos.

SEGUNDA.- ACLARACIONES O AMPLIACIÓN DE INFORMACIÓN.- Las disposiciones que por sus características técnicas requieran aclaración o ampliación, se remitirán a la información disponible en los documentos habilitantes: Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Chordeleg.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- En un término de 180 días, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, la Comisión de Legislación presentará al Alcalde del GAD Municipal, el ante proyecto de reforma que actualiza la “Ordenanza que reglamenta la construcción, ornato, parcelaciones, lotizaciones, urbanizaciones y contribución comunitaria en parcelaciones y lotizaciones de la ciudad de Chordeleg, área de influencia, cabeceras parroquiales, centros poblados y corredores de crecimiento” a fin de que se ajuste a la presente Ordenanza y demás normativa legal vigente.

SEGUNDA.- En el término de 180 días, contados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, la Comisión de Legislación presentará al Alcalde del GAD Municipal, el ante proyecto de Ordenanza que regula las sanciones ante el incumplimiento de las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza, la Unidad Administrativa Sancionadora o quien hiciera sus veces y el procedimiento sancionador de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ÚNICA. - Deróguese de forma íntegra las siguientes ordenanzas:

ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG, publicada en el Registro Oficial en fecha viernes dieciséis de julio de dosmil veinte y uno, Edición Especial Nº 1618. REFORMA A LA ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO EN EL CANTÓN CHORDELEG publicada en el Registro Oficial en fecha viernes trece de mayo de dos mil veinte y dos, Edición Especial Nº 196. ORDENANZA DE AJUSTE DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTON CHORDELEG, PARA LA ALINEACION AL PLAN NACIONAL DE

DESARROLLO, publicada en el Registro Oficial en fecha Miércoles dieciséis de marzo de dos mil veinte y dos, Edición Especial Nº 43.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia una vez que haya sido promulgada conforme establece el Art. 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a los treinta y un días del mes de marzo de dos mil veinte y cinco.

Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada, por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesiones; Extraordinaria de fecha 27 de marzo de 2025 y extraordinaria de fecha 31 de marzo de 2025, respectivamente. - **CERTIFICO. -** Chordeleg, 31 de marzo de 2025, a las 13h00.

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG. - CERTIFICADO DE REMISIÓN: Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – PUGS,** misma que fue discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate, en sesiones; extraordinaria de fecha 27 de marzo de 2025 y extraordinaria de fecha 31 de marzo de 2025.

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG. - SANCIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que

me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – PUGS,** 04 de abril de 2025, a las 10h10.

Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG. - PROMULGACION Y PUBLICACIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, promúlguese y publíquese la **ORDENANZA QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2023-2027 Y LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO – PUGS**, en la Gaceta Oficial, en el sitio Web Institucional y remítase para su publicación en el Registro Oficial.- Chordeleg, 04 de abril de 2025, a las 10h10.

Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

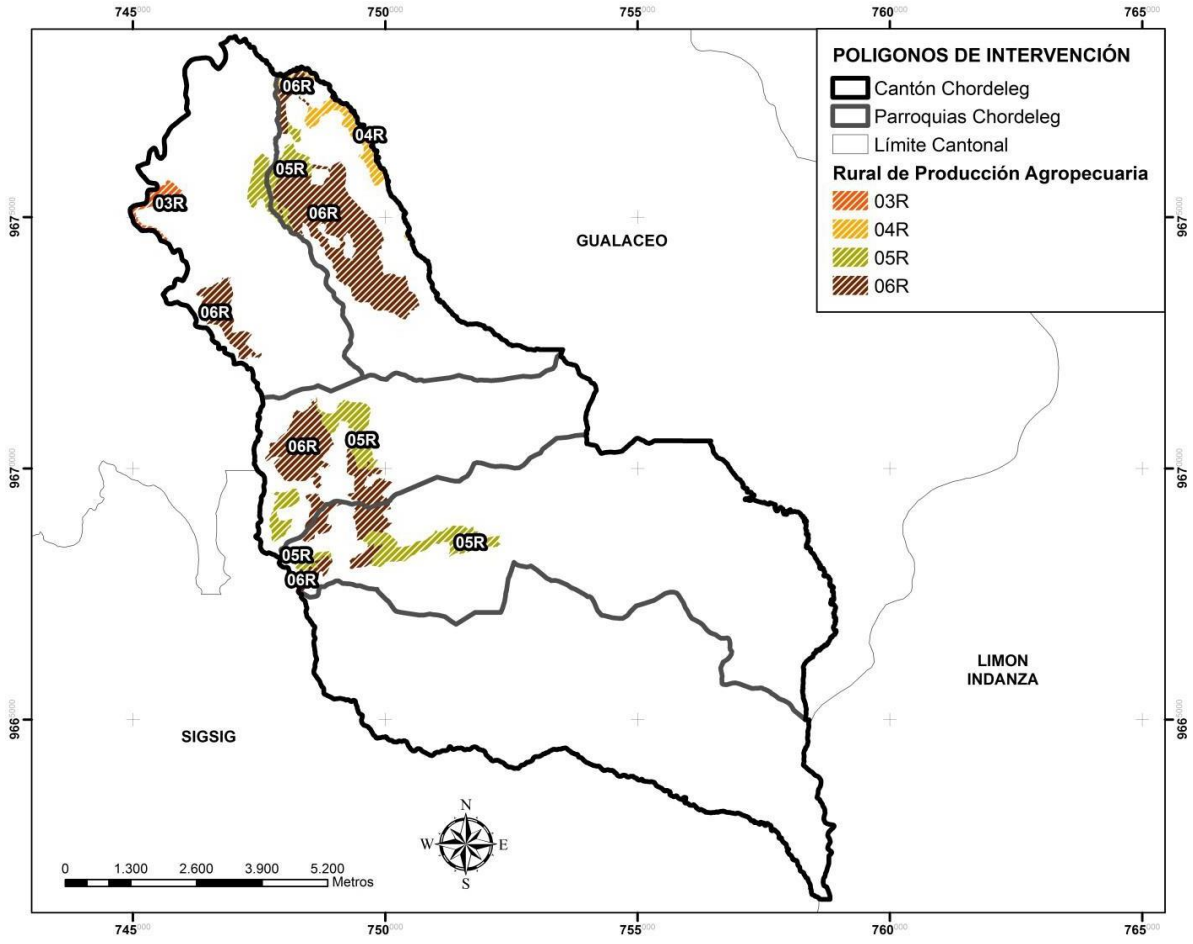
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG. - En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las diez horas diez minutos del día viernes cuatro de abril de dos mil veinte y cinco, proveyó y firmó el decreto que antecede el Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez, Alcalde del cantón Chordeleg. - **CERTIFICO. -**

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO

ANEXOS

FICHAS DE INFORMACIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL	PIT: 03R, 04R, 05R y 06R



USO PRINCIPAL:	*Producción agrícola y pecuaria*
USOS COMPLEMENTARIOS:	*Vivienda unifamiliar, crianza de animales menores y producción artesanal.*
USOS RESTRINGIDOS:	*Equipamiento comunitario, servicios de aprovisionamiento a la vivienda, actividades productivas al por menor, y servicios de recreación y turismo.*

LOTE MÍNIMO (m²)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)				FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)*
						Tipo de Vía[1]	F	L	P		
1.000	2	7	14	0,14	Aislada	A	5	5	5	14	8
						B	5	3	3		7
						C	5	3	3		5
						D	5	3	3		3

[1] **A:** Carretera pavimentada angosta **B:** Carretera sin pavimentar angosta **C:** Sendero o vereda vehicular **D:** Sendero o vereda peatonal

DETERMINANTES ESPECIALES GENERALES:

- Bajo ningún motivo se podrá edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y protección natural, zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa y a inundaciones.
- La altura máxima se calculará multiplicando el número de pisos permitidos por 3,00 metros. Ningún elemento de la edificación puede superar esa altura.

- Para elementos externos que sobresalgan por encima de las edificaciones como cuartos de máquina de ascensores, antenas, tanques de reserva, y demás, la altura máxima permitidá corresponderá a 3 metros.
- Para el cálculo de la altura máxima permitida, la construcción de una buhardilla contará como un piso adicional.
- Se permitirá edificación en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice el levantamiento topográfico a detalle, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural.
- El número de máximo de pisos para las construcciones colindantes a edificaciones catalogadas como patrimoniales, no podrá superar a estas últimas en más de un piso
- Es necesario aclarar que el detalle que se presenta para los retiros mínimos, tienen una mayor descripcíon que la presente en la ordenanza, en la misma solo se abordaron estas deteminantes en relación con el tipo de vías catalogadas y en concordancia con la Tabla 2 (Ver Notas).

CARACTERÍSTICAS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN:

Suelo Rural de producción con Bajas Limitaciones para actividades Agrícolas o Pecuarias Tipo A, pendiente 0% - 5% (03R): Polígonos apropiados para uso agrícola elevado. Tienen suelos llanos, profundos y drenados, fáciles de trabajar y con una buena capacidad de retención del agua, están provistos de nutrientes. Presentan escasos problemas de erosión. Buenos para cultivo con labor adecuada de fácil aplicación. Se recomienda para cultivos agrícolas permanentes y transitorios, plantaciones forestales o cultivo de pastos.

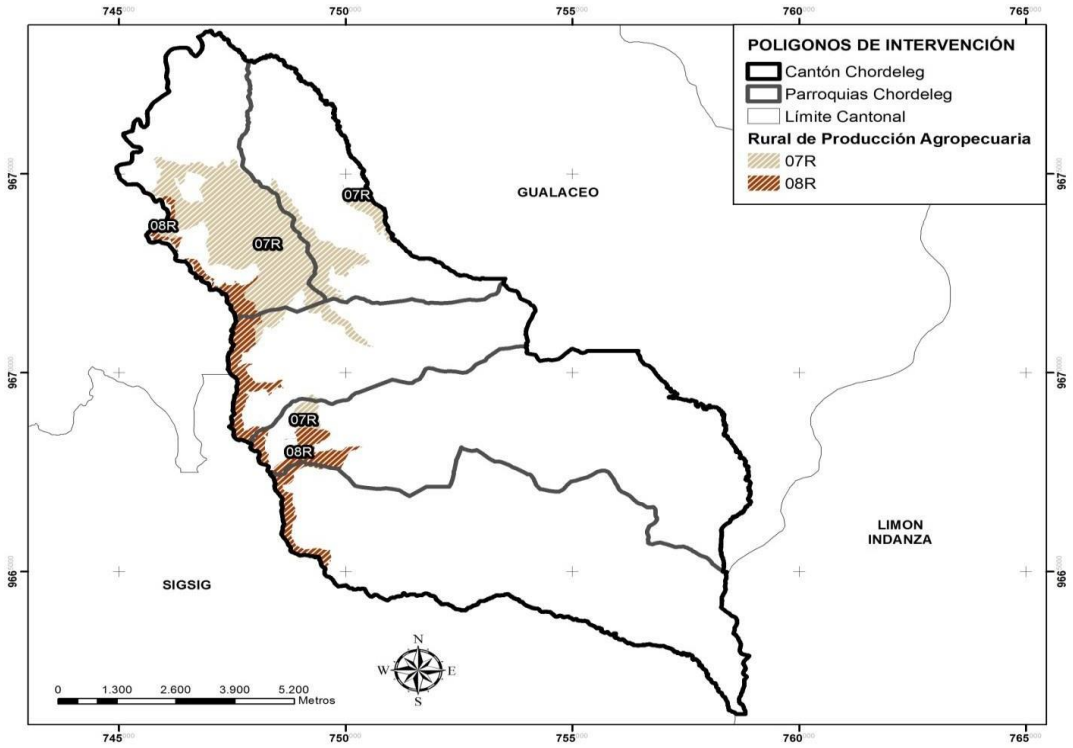
Suelo Rural de producción con Bajas Limitaciones para actividades Agrícolas o Pecuarias Tipo B, pendiente 5% - 12% (04R): Limitaciones considerables para actividades relacionadas tanto de cultivos permanentes como transitorias. Medianamente buenos, con uso regular, aplicando rotación de cultivos adecuada o tratamiento pertinente. Situados en pendientes suaves a ligeramente ondulados, riesgo de erosión considerable. Restringen el tipo de cultivo o calendario de laboreo y siembra. Requieren sistemas de cultivo que brinden protección al suelo de la erosión.

Suelo Rural de producción con Limitaciones Moderadas para actividades Agrícolas o Pecuarias Tipo A, pendiente 12% - 25% (05R): Polígonos con posibilidad de uso agrícola restringido o cultivos ocasionales. Uso para cultivos agrícolas, pastos y producción vegetal. Presencia de pendientes moderadamente onduladas consecuente erosión severa. Suelos de pequeño espesor, con excesiva humedad y baja retención de agua

Suelo Rural de producción con Limitaciones Moderadas para actividades Agrícolas o Pecuarias Tipo B, pendiente 25% - 50% (06R): Polígonos adecuados para soporte de vegetación permanente, no apropiados para cultivo. Sin pendiente con características de encharcamiento, alta pedregosidad y no susceptibles a erosión, le refieren restricción de uso a pastos, masas forestales y mantenimiento de la fauna silvestre. El pastoreo debe ser regulado para evitar la destrucción de la cubierta vegetal. Suelos en pendiente, muy someros. Deben emplearse para pastoreo o silvicultura

FICHAS DE INFORMACIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL	PIT: 07R y 08R



USO PRINCIPAL:	*Producción agrícola y pecuaria*
USOS COMPLEMENTARIOS:	*Vivienda Unifamiliar*
USOS RESTRINGIDOS:	*Actividades relativas a la producción artesanal y manufactureras afines a la vivienda, y Explotación minera de pétreos o áridos pétreos*[1].

LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)				FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						Tipo de Vía[2]	F	L	P		
1.500	2	7	14	0,14	Aislada	A	5	5	5	18	8
						B	5	3	3		7
						C	5	3	3		5
						D	5	3	3		3

[1] Siempre y cuando cumplan condiciones que reduzcan el impacto de la actividad y dé un resultado positivo en el estudio de exploración y aquellas determinadas en la ordenanza que sanciona las zonas de áridos y

[2] **A:** Carretera pavimentada angosta **B:** Carretera sin pavimentar angosta **C:** Sendero o vereda vehicular **D:** Sendero o vereda peatonal

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Bajo ningún motivo se podrá edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y protección natural, zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa y a inundaciones.
- La altura máxima se calculará multiplicando el número de pisos permitidos por 3,00 metros. Ningún elemento de la edificación puede superar esa altura.
- Para elementos externos que sobresalgan por encima de las edificaciones como cuartos de máquina de ascensores, antenas, tanques de reserva, y demás, la altura máxima permitidá corresponderá a 3 metros.
- Para el cálculo de la altura máxima permitida, la construcción de una buhardilla contará como un piso adicional.

Se permitirá edificación en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice el levantamiento topográfico a detalle, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo

diseño estructural.

- El número de máximo de pisos para las construcciones colindantes a edificaciones catalogadas como patrimoniales, no podrá superar a estas últimas en más de un piso
- Es necesario aclarar que el detalle que se presenta para los retiros mínimos, tienen una mayor descripcíon que la presente en la ordenanza, en la misma solo se abordaron estas deteminantes en relación con el tipo de vías catalogadas y en concordancia con la Tabla 2 (Ver Notas).

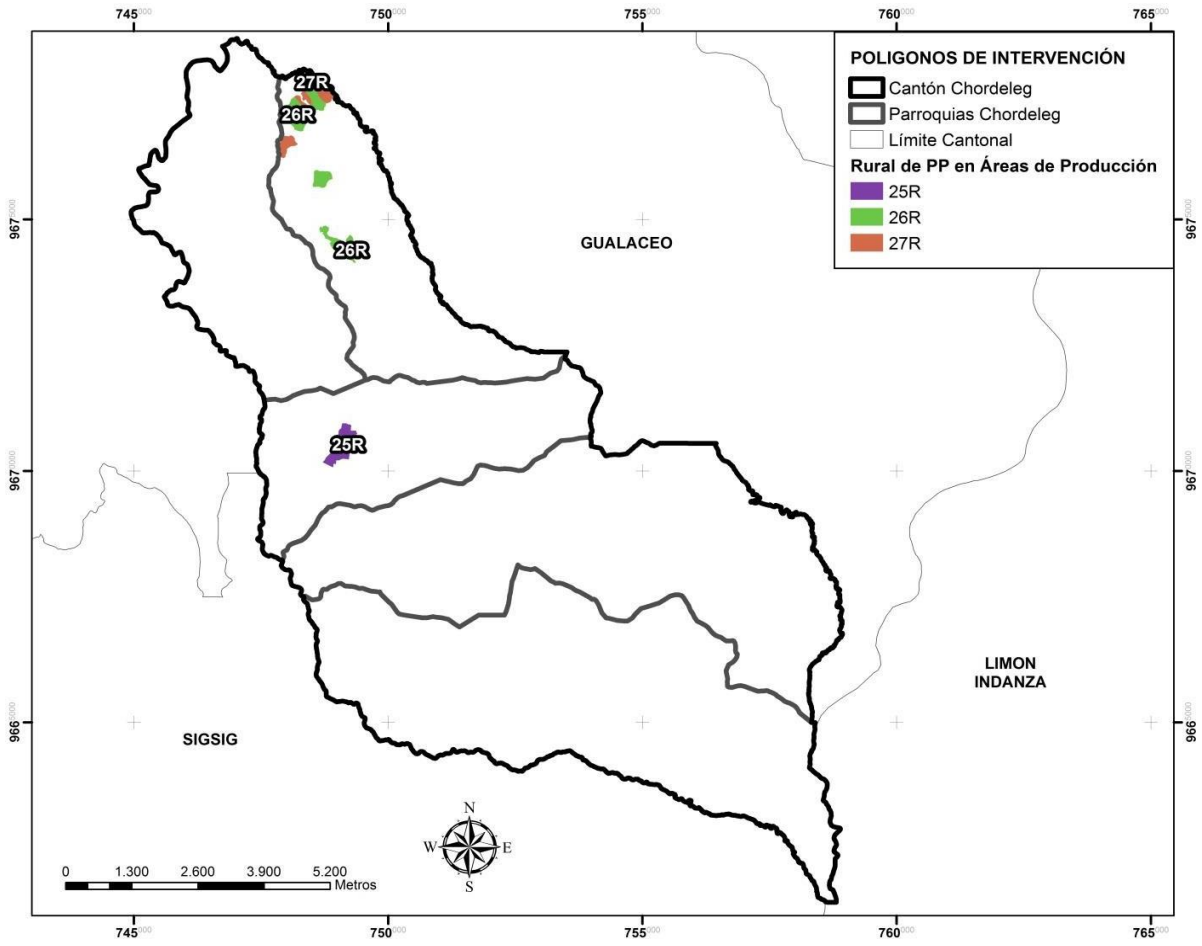
CARACTERÍSTICAS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN:

Suelo Rural de producción con Severas Limitaciones para actividades Agrícolas o Pecuarias Tipo A, pendientes 50% - 70% (07R): Polígonos con limitaciones permanentes y severas al ser empleados para pastos o silvicultura, presentan pendientes elevadas, erosión y son someros, áridos o inundados.

Suelo Rural de producción con Severas Limitaciones para actividades Agrícolas o Pecuarias Tipo B, pendientes mayores 70% (08R): Polígonos no aptos para silvicultura ni pastos. Deben emplearse para uso de la fauna silvestre, para esparcimiento o usos hidrológicos.

FICHAS DE INFORMACIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL	PIT: 25R, 26R y 27R



USO PRINCIPAL:	*Protección y Recuperación patrimonial*
USOS COMPLEMENTARIOS:	*Actividades científicas culturales, restauración de espacio de interés, reforestación –con especies nativas–, sustitución de especies introducidas por especies nativas y Crianza de Camélidos*
USOS RESTRINGIDOS:	*Conservación activa; excursionismo y contemplación, deportes de riesgo que no agredan al medio ambiente como son escalada, rapel; camping; pesca deportiva /recreativa; y turismo comunitario restringido*

LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)				FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)[3]
						Tipo de Vía	F	L	P		
2.000	2	7	13	0,13	Aislada	A	5	5	5	20	8
						B	5	3	3		7
						C	5	3	3		5
						D	5	3	3		3

[1] **A:** Carretera pavimentada angosta **B:** Carretera sin pavimentar angosta **C:** Sendero o vereda vehicular **D:** Sendero o vereda peatonal

Los datos expuestos sobre "Retiros Mínimos" y sobre "Sección Mínima de Vía" son solo recomendaciones necesarias para temas relacionados para construir y mejorar vías de acceso que se requieran para distintos fines tanto de conservación, turismo y estratégicos. Además, los datos expuestos sobre "Retiros Mínimos" y sobre "Sección Mínima de Vía" tienen la misma conotación que en la aclaración anterior. La información sobre lote mínimo, altura máxima pisos, COS (%), CUS (%), índice de edificabilidad e implantación; podrán ser utilizadas una vez se cuenten con los estudios que indiquen que no existe en el predio ubicado dentro del polígono relevancia en el tema patrimonial.

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Bajo ningún motivo se podrá edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y protección natural, zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa y a inundaciones.
- La altura máxima se calculará multiplicando el número de pisos permitidos por 3,00 metros. Ningún elemento de la edificación puede superar esa altura.
- Para elementos externos que sobresalgan por encima de las edificaciones como cuartos de máquina de ascensores, antenas, tanques de reserva, y demás, la altura máxima permitidá corresponderá a 3 metros.
- Se permitirá edificación en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice el levantamiento topográfico a detalle, el estudio geotécnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural.
- El número de máximo de pisos para las construcciones colindantes a edificaciones catalogadas como patrimoniales, no podrá superar a estas últimas en más de un piso
- Es necesario aclarar que el detalle que se presenta para los retiros mínimos, tienen una mayor descripcíon que la presente en la ordenanza, en la misma solo se abordaron estas deteminantes en relación con el tipo de vías catalogadas y en concordancia con la Tabla 2 (Ver Notas).

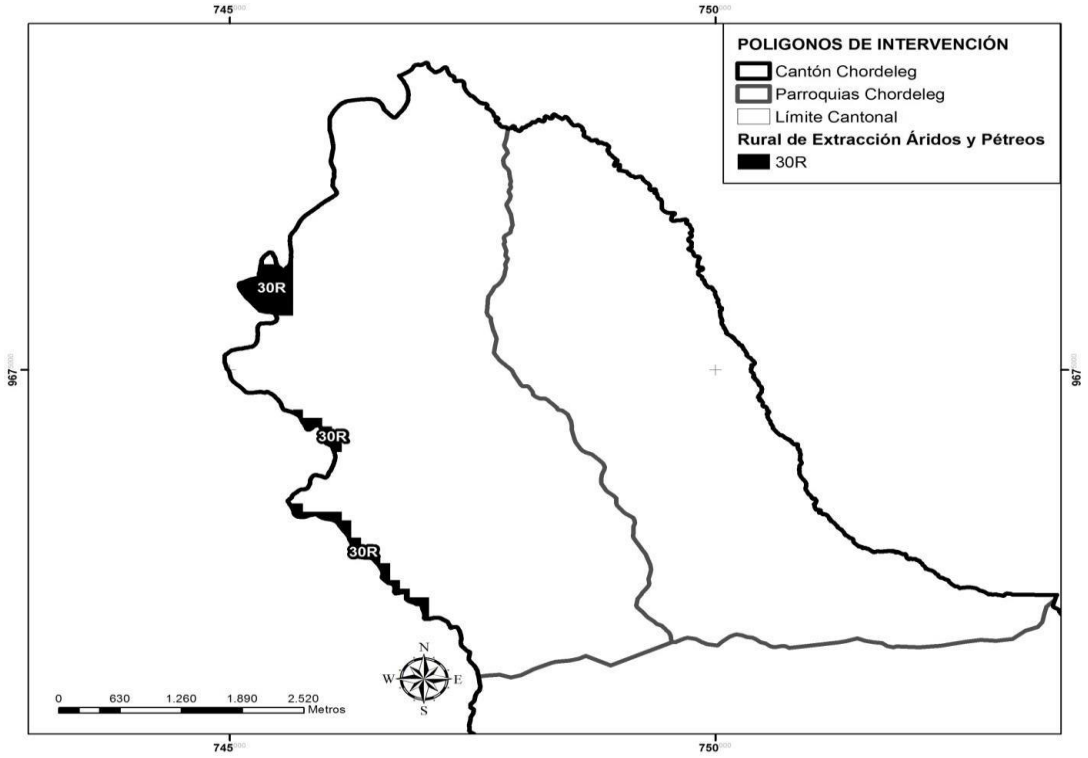
CARACTERÍSTICAS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN:

Suelo Rural de Protección Patrimonial en Áreas de Expansión Urbana Tipos A, B, C, D y E/ Suelo Rural de Protección Patrimonial en Áreas Urbanas Tipos A, B, C, D y E; pendientes entre 5% y mayores a 70 (25R y 26R): Son polígonos identificados como de protección patrimonial o zonas arqueológicas dentro de zonas que en la actualidad tienen consolidación urbana, expansión urbana y procesos productivos agrícolas – pecuarios; por lo que generalmente presentan constantes conflictos por contar con varias construcciones y actividades de índole antropogénica al interior de los polígonos que los delimitan. Se recomienda realizar los respectivos estudios que definan su estado de integridad, sus factores de deterioro, estado de conservación y las características de uso de ocupación de los polígonos que los contienen, con la finalidad de que sean valoradas como parte del patrimonio y en el caso de ya no serlo asuman las características de los polígonos que las contienen.

Suelo Rural de Protección Patrimonial en Áreas de Producción Tipo A, pendiente 12% - 25% (27R): Son polígonos de protección patrimonial debido a su importancia arqueológica, que tienen presión por actividades agrícolas y/o pecuarias. Se encuentran dentro de suelos de Clase Agrológica IV con pendientes muy pronunciadas y consecuente erosión severa, con posibilidad de uso agrícola restringido o cultivos ocasionales; está última la razón por la que se ven afectados por este tipo de usos. Se recomienda su conservación como zona patrimonial arqueológica, sin embargo, es necesario contar con sus respectivos estudios que definan su estado de integridad, sus factores de deterioro, estado de conservación y las características de uso de ocupación.

FICHAS DE INFORMACIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL	PIT: 30R



USO PRINCIPAL:	*Extracción de materiales áridos y pétreos*
USOS COMPLEMENTARIOS:	*Instalación y operación de plantas de clasificación y trituración de materiales áridos y pétreos; y Depósitos de materiales áridos y pétreos*
USOS RESTRINGIDOS:	*Vivienda unifamiliar para apoyo en actividades extractivas*

LOTE MÍNIMO (m²)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)				FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						Tipo de Vía[1]	F	L	P		
2.500	2	7	13	0,13	Aislada	A	5	5	5	22,5	8
						B	5	3	3		7
						C	5	3	3		5
						D	5	3	3		3

[1] **A:** Carretera pavimentada angosta **B:** Carretera sin pavimentar angosta **C:** Sendero o vereda vehicular **D:** Sendero o vereda peatonal

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Bajo ningún motivo se podrá edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y protección natural, zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa y a inundaciones.
- La altura máxima se calculará multiplicando el número de pisos permitidos por 3,00 metros. Ningún elemento de la edificación puede superar esa altura.
- Para elementos externos que sobresalgan por encima de las edificaciones como cuartos de máquina de ascensores, antenas, tanques de reserva, y demás, la altura máxima permitidá corresponderá a 3 metros.
- Para el cálculo de la altura máxima permitida, la construcción de una buhardilla contará como un piso adicional.
- Se permitirá edificación en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice el levantamiento topográfico a detalle, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural.

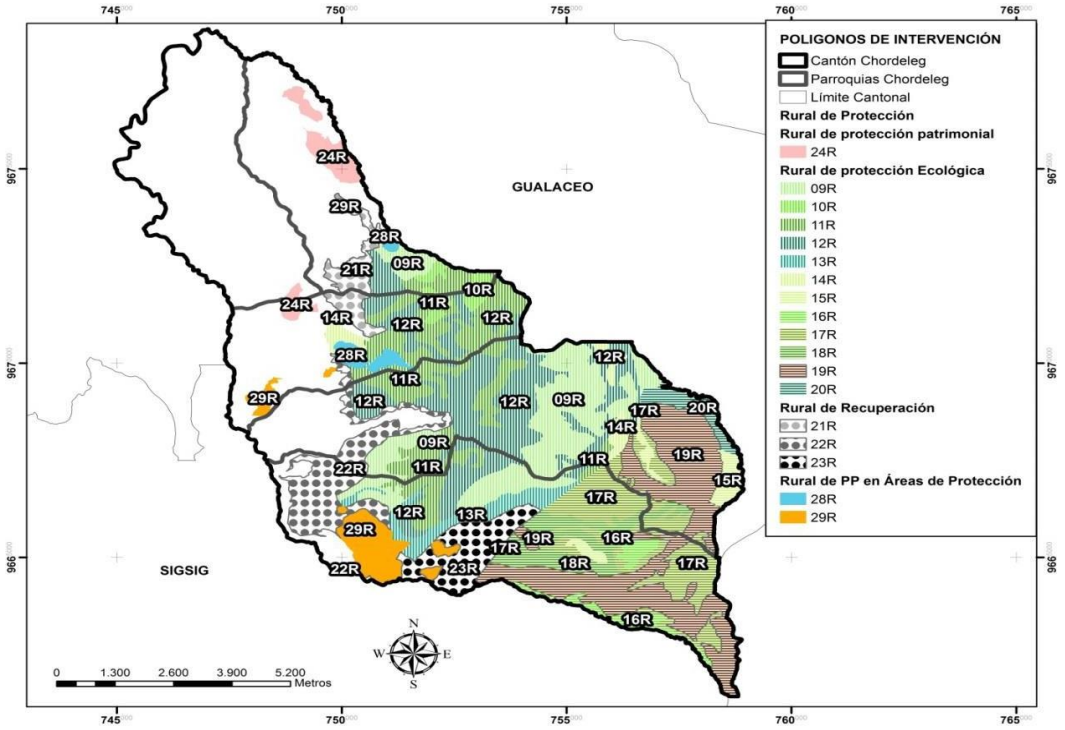
- El número de máximo de pisos para las construcciones colindantes a edificaciones catalogadas como patrimoniales, no podrá superar a estas últimas en más de un piso
- Es necesario aclarar que el detalle que se presenta para los retiros mínimos, tienen una mayor descripcíon que la presente en la ordenanza, en la misma solo se abordaron estas deteminantes en relación con el tipo de vías catalogadas y en concordancia con la Tabla 2 (Ver Notas).

CARACTERÍSTICAS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN:

Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo de Materiales Áridos y Pétreos (30R): Son polígonos para la extracción de materiales áridos y pétreos destinados a procesos de construcción y edificación tanto públicas como privadas.

FICHAS DE INFORMACIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO RURAL	PIT: 09R al 24R, 28R y 29R



USO PRINCIPAL:	*Protección y recuperación Ambiental y Patrimonial*
USOS COMPLEMENTARIOS:	*Preservación estricta, conservación estricta, reforestación, actividades científico culturales, excursionismo y contemplación y camping*
USOS RESTRINGIDOS:	*Conservación activa y Turismo comunitario restringido*

LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)[2]				FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)[3]
						Tipo de Vía[1]	F	L	P		
0	0	0	0	0	No deteminada	A	5	5	5	0	8
						B	5	3	3		7
						C	5	3	3		5
						D	5	3	3		3

[1] **A:** Carretera pavimentada angosta **B:** Carretera sin pavimentar angosta **C:** Sendero o vereda vehicular **D:** Sendero o vereda peatonal

[2 y 3] Los datos expuestos sobre "Retiros Mínimos" y sobre "Sección Mínima de Vía" son solo recomendaciones necesarias para temas relacionados para construir y mejorar vías de acceso que se requieran para distintos fines tanto de conservación, turismo y estratégicos.

DETERMINANTES ESPECIALES:

- No se pueden establecer determinantes específicas porque son áreas protegidas naturales y arqueológicas razón por la cual se debe respetar esa condición o contar con planes especiales para cada uno de los poligonos de intervención mismos que deberan ser elaborados en foma conjunta con las instituciones gubernamentales que están encargadas de la administración y delimitación de estos polígonos.

CARACTERÍSTICAS DE POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN:

Suelo rural de protección AVBP Collay Tipo A, pendientes 0% - 5% (09R): Estos polígonos de intervención se encuentran dentro del Área de Vegetación y Bosque Protegido Collay; al tratarse de un ecosistema tipo Herbazal de Páramo existe

presencia de vegetación leñosa y pastos como bosques, chaparros y plantaciones forestales. Se recomienda reforestación con vegetación de los géneros Calamagrostis, Agrostis, Festuca, Cortaderia y Stipa, junto con parches de arbustos de los géneros Diplostephium, Hypericum y Pentacalia. Es necesario evitar la quema de vegetación para la expansión de la frontera agrícola, sobrepastoreo e introducción de especies exóticas.

Suelo rural de conservación AVBP Collay/ BP microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo B, pendientes 5% - 12% (10R y 15R): Estos polígonos de intervención se encuentran dentro del Área de Vegetación y Bosque Protegido Collay y Bosque Protegido de las microcuencas del Río Zhio y Santa Bárbara; se tiene dos tipos de ecosistemas: Herbazal de Páramo y Bosque Siempre verde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes; tiene pendientes suaves a ligeramente suaves con presencia de vegetación leñosa y pastos como bosques, chaparros y plantaciones forestales. Se recomienda reforestación con vegetación de los géneros Calamagrostis, Agrostis, Festuca, Cortaderia y Stipa, Diplostephium, Hypericum y Pentacalia. Ilex, Oreopanax, Schefflera, Maytenus, Hedyosmum, Clethra, Clusia, Weinmannia, Gaiadendron, Myrsine, Ardisia, Symplocos, Gordonia, Ternstroemia, Drymis, Saurauia, Desfontainia, Myrcia, Myrcianthes, Podocarpus, Prumnopitys, Turpinia, Freziera, Lauraceae, Melastomataceae, Rubiaceae; en función del tipo de ecosistema. De igual manera se debe evitar la quema de vegetación para expansión de la frontera agrícola, sobrepastoreo e introducción de especies exóticas.

- *Suelo rural de conservación AVBP Collay/ BP microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo C, pendientes 12% - 25% (11R y 16R):* Estos polígonos de intervención incluye suelos granulares no estables con filtraciones de agua con pendientes moderadamente ondulados; se encuentran dentro del Área de Vegetación y Bosque Protegido Collay y Bosque Protegido de las microcuencas del Río Zhio y Santa Bárbara; se tiene tres tipos de ecosistemas: Herbazal de Páramo y Bosque Siempreverde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes, pese a esto existe presencia de vegetación leñosa como bosques, chaparros y plantaciones forestales; páramo y cultivos que comprende monocultivos, asociaciones y mosaicos con pastos. Se recomienda reforestación en función del tipo de ecosistema: en Herbazal de Páramo se sugiere la siembra de especies como Calamagrostis, Agrostis, Festuca, Cortaderia y Stipa, Diplostephium, Hypericum y Pentacalia; en el ecosistema tipo Bosque Siempreverde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes se aconseja Ilex, Oreopanax, Schefflera, Maytenus, Hedyosmum, Clethra, Clusia, Weinmannia, Gaiadendron, Myrsine, Ardisia, Symplocos, Gordonia, Ternstroemia, Drymis, Saurauia, Desfontainia, Myrcia, Myrcianthes, Podocarpus, Prumnopitys, Turpinia, Freziera, Lauraceae, Melastomataceae, Rubiaceae; y en Bosque Siempreverde montano del sur de la Cordillera Oriental de los Andes Graffenrieda emarginata y Purdiaea. De igual manera se debe evitar la quema de vegetación para expansión de la frontera agrícola, sobrepastoreo e introducción de especies exóticas.

- *Suelo rural de conservación AVBP Collay/ BP microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo D, pendientes 25% - 50% (12R y 17R):* Estos polígonos de intervención se encuentran dentro del Área de Vegetación y Bosque Protegido Collay y Bosque Protegido de las microcuencas del Río Zhio y Santa Bárbara; se tiene diferentes tipos de ecosistemas: Herbazal Páramo, Bosque Siempreverde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes, Bosque Siempreverde montano del sur de la Cordillera Oriental de los Andes, Arbustal Siempreverde y Herbazal Páramo e intervención. Tiene pendientes colinadas y existe la presencia de vegetación leñosa como bosques, chaparros y plantaciones forestales; páramo y pasto. Se recomienda establecer programas de reforestación con especies nativas en función de los ecosistemas antes señalados; en Herbazal de Páramo se sugiere la siembra de especies como Calamagrostis, Agrostis, Festuca, Cortaderia y Stipa, Diplostephium, Hypericum y Pentacalia; en Bosque Siempreverde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes se aconseja Ilex, Oreopanax, Schefflera, Maytenus, Hedyosmum, Clethra, Clusia, Weinmannia, Gaiadendron, Myrsine, Ardisia, Symplocos, Gordonia, Ternstroemia, Drymis, Saurauia, Desfontainia, Myrcia, Myrcianthes, Podocarpus, Prumnopitys, Turpinia, Freziera, Lauraceae, Melastomataceae y Rubiaceae; en Bosque. Siempreverde montano del sur de la Cordillera Oriental de los Andes Graffenrieda emarginata y Purdiaea; y en Arbustal siempreverde y Herbazal de paramo especies como Calamagrostis, Baccharis, Gynoxys, Brachyotum, Escallonia, Hesperomeles, Miconia, Buddleja, Monnina e Hypericum, Ericaceae, Disterigma acuminatum, D. alaternoides y Themistoclesia epiphytica. De igual manera se debe evitar la quema de vegetación para expansión de la frontera agrícola, sobrepastoreo e introducción de especies exóticas en las áreas de intervención.

- *Suelo rural de conservación AVBP Collay/ BP microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo E, pendientes 50% - 70% (13R y 18R):* Estos polígonos están dentro del Área de Vegetación y Bosque Protegido Collay y Bosque Protegido de las

microcuencas del Río Zhio y Santa Bárbara, tiene pendientes de tipo escarpado con cobertura de vegetación leñosa como bosques, chaparros y plantaciones forestales, páramo, cultivos como monocultivos, asociaciones y mosaicos y pastos. Cuenta con dos tipos de ecosistemas que en función de cada uno se recomienda implantar proyectos de reforestación: en el tipo Herbazal de Páramo las especies más óptimas a utilizar son Calamagrostis, Agrostis, Festuca, Cortaderia y Stipa, Diplostephium, Hypericum y Pentacalia en función de la altitud; en el ecosistema de tipo Bosque Siempreverde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes se sugiere especies como Ilex, Oreopanax, Schefflera, Maytenus, Hedyosmum, Clethra, Clusia, Weinmannia, Gaiadendron, Myrsine, Ardisia, Symplocos, Gordonia, Ternstroemia, Drymis, Saurauia, Desfontainia, Myrcia, Myrcianthes, Podocarpus, Prumnopitys, Turpinia, Freziera, Lauraceae, Melastomataceae y Rubiaceae. Existen también zonas catalogadas como intervenidas en donde se recomienda evitar la quema de vegetación para expansión de la frontera agrícola, sobrepastoreo e introducción de especies exóticas.

- ***Suelo rural de conservación AVBP Collay/ BP microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo F, pendientes mayores a 70% (14R y 19R):*** Debido al tipo de pendiente se trata de suelos no aptos para silvicultura ni pastos, deben emplearse para uso de la fauna silvestre, para elparcimiento o usus hidrológicos, pese a esto tiene cobertura vegetal con presencia de monocultivos, asociaciones y mosaicos, presenta también vegetación leñosa, paramo y pasto. Al tratarse de polígonos que se encuentran dentro del Área de Vegetación y Bosque Prootegido Collay se tiene diferentes tipos de ecositemas como: Calamagrostis, Agrostis, Festuca, Cortaderia y Stipa, Diplostephium, Hypericum y Pentacalia en función de la altitud; en el ecosistema de tipo Bosque Siempreverde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes se sugiere especies como Ilex, Oreopanax, Schefflera, Maytenus, Hedyosmum, Clethra, Clusia, Weinmannia, Gaiadendron, Myrsine, Ardisia, Symplocos, Gordonia, Ternstroemia, Drymis, Saurauia, Desfontainia, Myrcia, Myrcianthes, Podocarpus, Prumnopitys, Turpinia, Freziera, Lauraceae, Melastomataceae y Rubiaceae y en el ecosistema Bosque Siempreverde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes se aconseja Ilex, Oreopanax, Schefflera, Maytenus, Hedyosmum, Clethra, Clusia, Weinmannia, Gaiadendron, Myrsine, Ardisia, Symplocos, Gordonia, Ternstroemia, Drymis, Saurauia, Desfontainia, Myrcia, Myrcianthes, Podocarpus, Prumnopitys, Turpinia, Freziera, Lauraceae, Melastomataceae y Rubiaceae. Existen también zonas de intervención en donde se recomienda no realizar ningún tipo de actividad productiva.

- ***Suelo Rural de Protección dentro del Corredor Sangay – Podocarpus, pendientes 0 - 5, 5 - 12, 25 - 50 (20R):*** Estos polígonos de intervención al tratarse de un ecosistema tipo Herbazal de Páramo está cubierto por Calamagrostis, Agrostis, Festuca, Cortaderia y Stipa, Diplostephium, Hypericum y Pentacalia, mismo que varían de acuerdo a la altitud y porcentaje de pendiente. Los suelos dentro de este polígono tienen distintas características ya que presentan: buena capacidad de retención del agua, provistos de nutrientes (pendientes 0 – 5), situados en pendientes suave a ligeramente ondulados riesgo de erosión severo (pendientes 5 – 12), y suelos sin pendiente con características de encharcamiento, alta pedregosidad y no susceptibles a erosión en presencia de pastos. La conservación de estos Herbazales de Páramo es muy importante porque cumplen funciones ecológicas y económicas relevantes para las tierras bajas circundantes, incluyendo el sustento de los caudales ecológicos destinados a diferentes usos.

- ***Suelo Rural de protección para Recuperación por su valor Ecosistémico Tipo A, B y C (21R, 22R y 23R):*** Son polígonos que se caracterizan por encontrarse dentro del Corredor Sangay Podocarpus que es un Área protegida, sin embargo, son ecosistemas donde su cobertura vegetal natural y sus funciones ecológicas se han visto seriamente afectadas por actividades antropogénicas relacionadas principalmente con la agricultura y la ganadería. Se diferencian por sus pendientes y por la Clase agrológica a la que pertenecen:

    - Tipo A (pendientes 12% – 25%). – Clase Agrológica IV con presencia de pendientes moderadamente onduladas consecuente erosión severa. Suelos de pequeño espesor, con excesiva humedad y baja retención de agua.
    - Tipo B (pendientes 25% – 50%). – Clase Agrológica V suelos adecuados para soportar vegetación permanente, no apropiados para cultivo, y Clase Agrológica VI suelos en pendiente, muy someros, es decir de capa muy fina sujetos a serios procesos de erosión en caso de no mantener su cobertura natural.
    - Tipo C (pendientes 50% – 70%). – Clase Agrológica VII suelos con limitaciones permanentes y severas al ser empleados para pastos o silvicultura, presentan pendientes elevadas, erosión y son someros, áridos o inundados.

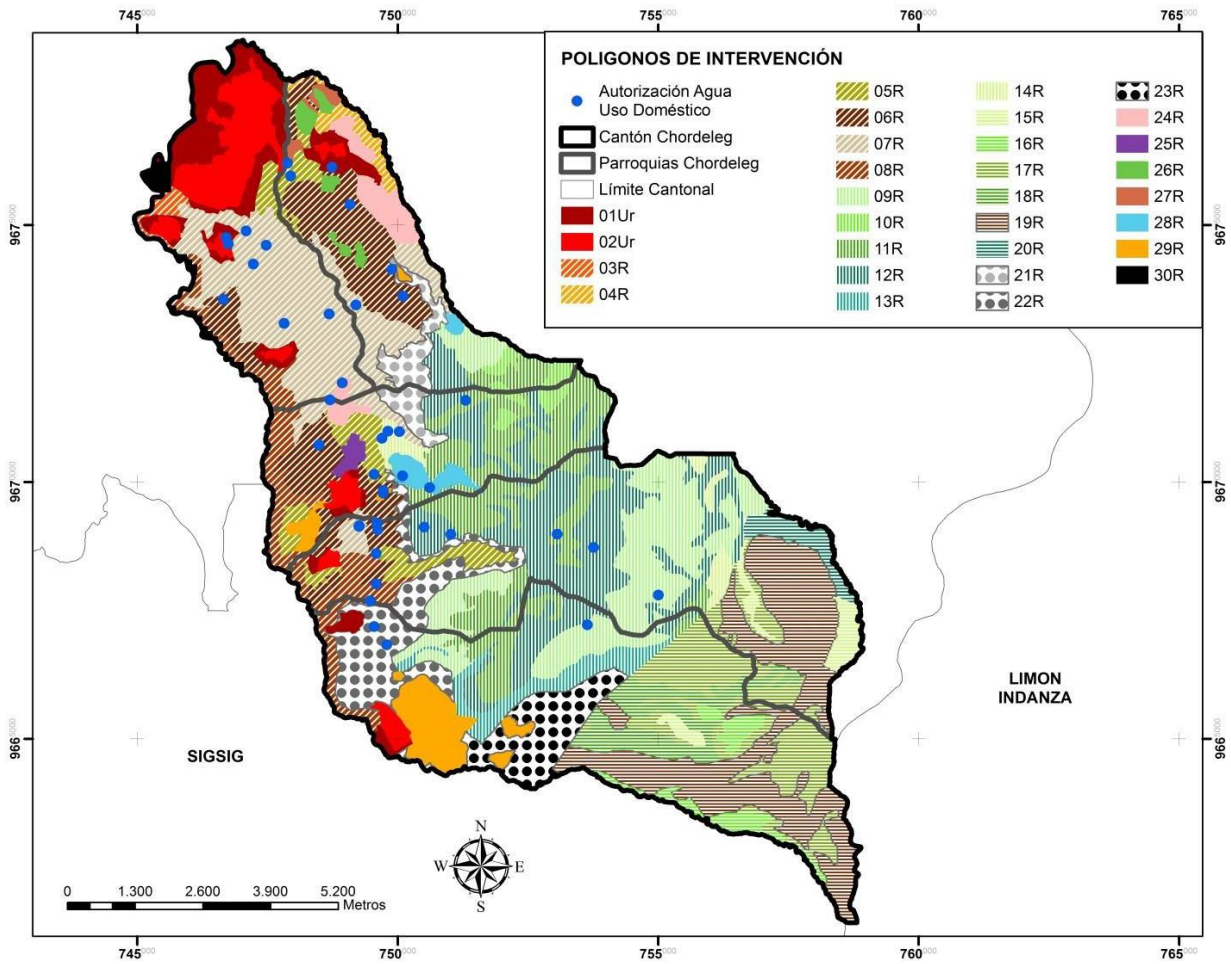
Se recomienda reforestación en función del tipo de ecosistema que se identifique:

- Herbazal de Páramo: Calamagrostis, Agrostis, Festuca, Cortaderia y Stipa, Diplostephium, Hypericum y Pentacalia;
- Bosque Siempre verde montano alto del sur de la Cordillera Oriental de los Andes: Ilex, Oreopanax, Schefflera, Maytenus, Hedyosmum, Clethra, Clusia, Weinmannia, Gaiadendron, Myrsine, Ardisia, Symplocos, Gordonia, Ternstroemia, Drymis, Saurauia, Desfontainia, Myrcia, Myrcianthes, Podocarpus, Prumnopitys, Turpinia, Freziera, Lauraceae, Melastomataceae, Rubiaceae.
- Bosque Siempreverde montano del sur de la Cordillera Oriental de los Andes Graffenrieda emarginata y Purdiaea.

- *Suelo Rural del Protección Patrimonial Tipos A, B, C y D /Zonas Arqueológicas, pendientes entre 5% y mayores al 70% (24 R):* Son polígonos de protección que contienen yacimientos arqueológicos con restos de estructuras, vestigios culturales y/o presencia humana. Es decir, mediante procesos de prospección superficial, son polígonos que evidencian actividad humana del pasado, en la modificación del paisaje y el desarrollo de actividades domésticas, agrícolas, rituales y/o políticas. Son polígonos destinados de acuerdo a la Ley, para investigar, conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el patrimonio cultural arqueológico que en las mismas se encuentren. Por tanto, son zonas para la conservación, preservación y salvaguardia de los bienes patrimoniales, así como para el fortalecimiento de los planes de gestión y manejo del patrimonio cultural de cada Gobierno Autónomo Descentralizado del país y el desarrollo de proyectos culturales vinculados a la investigación, conservación, restauración, rehabilitación y difusión patrimonial. Se recomienda para estas zonas efectuar los procesos de investigación necesarios que determinen su relevancia, de manera que se diseñen los planes de gestión que permitan su conservación y eviten que la presión que se presenta sobre los mismos disminuya y no genere conflictos socio culturales.

FICHAS DE INFORMACIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG

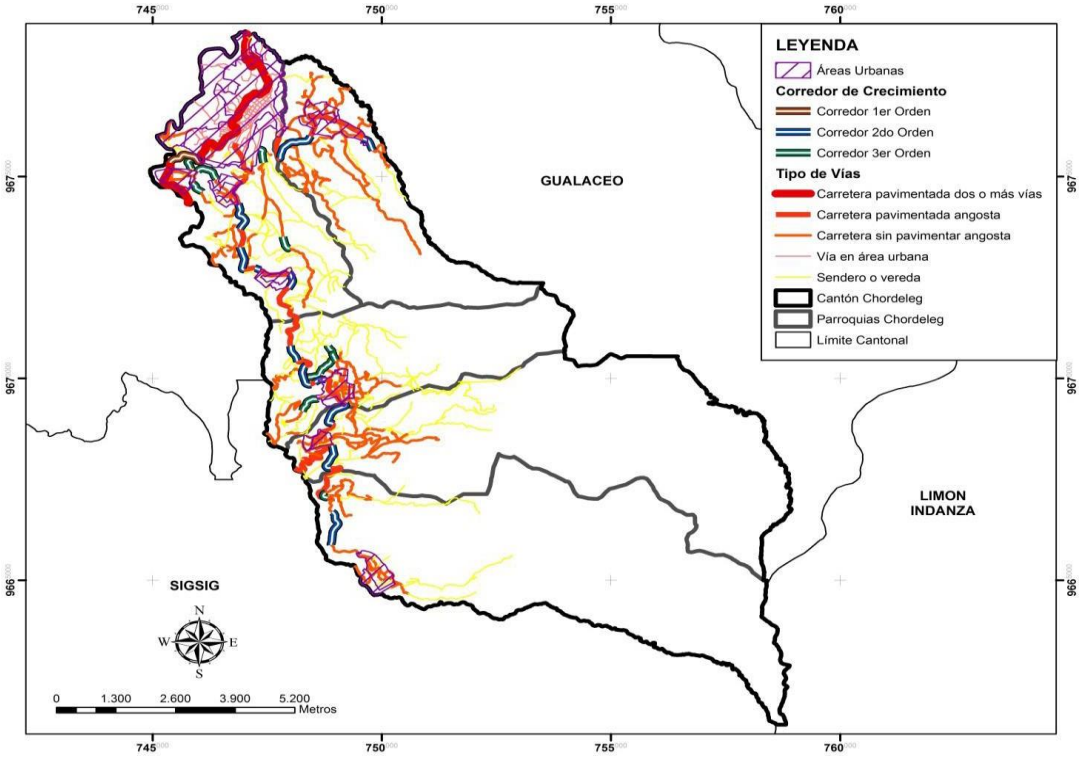
POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG



POLIGONO INTERVENCIÓN COMPLETO	Cod.	ÁREA TOTAL (Ha)	Porc.	POLIGONO INTERVENCIÓN COMPLETO	Cod.	ÁREA TOTAL (Ha)	Porc.
Suelo rural de expansión urbana dentro de diferentes niveles de altura	01Ur	435,20	4,17%	Suelo Rural de Protección BP Microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo C (12 - 25%)	16R	147,62	1,41%
Suelo Urbano con diferentes subclases	02Ur	420,12	4,03%	Suelo Rural de Protección BP Microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo D (25 - 50%)	17R	627,05	6,01%
Suelo rural de producción con bajas limitaciones para actividades agrícolas o pecuarias Tipo A (0 - 5%)	03R	38,49	0,37%	Suelo Rural de Protección BP Microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo E (50 - 70%)	18R	275,49	2,64%
Suelo rural de producción con bajas limitaciones para actividades agrícolas o pecuarias Tipo B (5 - 12%)	04R	87,24	0,84%	Suelo Rural de Protección BP Microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo E (>70%)	19R	981,14	9,40%
Suelo rural de producción con limitaciones moderadas para actividades agrícolas o pecuarias Tipo A (12 - 25%)	05R	304,25	2,92%	Suelo Rural de Protección dentro de Corredor Sangay - Podocarpus (0 - 50%)	20R	105,14	1,01%
Suelo rural de producción con limitaciones moderadas para actividades agrícolas o pecuarias Tipo B (25 - 50%)	06R	727,31	6,97%	Suelo Rural de Protección para Recuperación por su valor Ecosistémico Tipo A (12 - 25%)	21R	174,00	1,67%
Suelo rural de producción con severas limitaciones para actividades agrícolas o pecuarias Tipo A (50 - 70%)	07R	997,07	9,55%	Suelo Rural de Protección para Recuperación por su valor Ecosistémico Tipo B (25 - 50%)	22R	417,06	4,00%
Suelo rural de producción con severas limitaciones para actividades agrícolas o pecuarias Tipo B (>70%)	08R	410,53	3,93%	Suelo Rural de Protección para Recuperación por su valor Ecosistémico Tipo C (50 - >70%)	23R	289,37	2,77%
Suelo Rural de Protección AVBP Collay Tipo A (0 - 5%)	09R	853,31	8,18%	Suelo Rural de Protección Patrimonial Tipos A, B, C y D	24R	155,58	1,49%
Suelo Rural de Protección AVBP Collay Tipo B (5 - 12%)	10R	93,22	0,89%	Suelo Rural de Protección Patrimonial en Áreas de Producción Tipo A (12 - 25%)	25R	29,41	0,28%
Suelo Rural de Protección AVBP Collay Tipo C (12 - 25%)	11R	887,31	8,50%	Suelo Rural de Protección Patrimonial en Áreas de Producción Tipo B (25% - 50%)	26R	57,54	0,55%
Suelo Rural de Protección AVBP Collay Tipo D (25 - 50%)	12R	1.096,77	10,51%	Suelo Rural de Protección Patrimonial en Áreas de Producción Tipo C (50 - >70%)	27R	25,73	0,25%
Suelo Rural de Protección AVBP Collay Tipo E (50 - 70%)	13R	183,62	1,76%	Suelo Rural de Protección Patrimonial y AVBP Collay Tipo A, B, C y D (12 - >70%)	28R	80,52	0,77%
Suelo Rural de Protección AVBP Collay Tipo F (>70%)	14R	105,55	1,01%	Suelo Rural de Protección Patrimonial en Área de Recuperación Ecológica Tipo A, B y C (12 - >70%)	29R	262,94	2,52%
Suelo Rural de Protección BP Microcuencas Río Zhio y Santa Bárbara Tipo B (5 - 12%)	15R	118,52	1,14%	Suelo Rural para Aprovechamiento Extractivo de Materiales Áridos y Pétreos	30R	48,11	0,46%

FICHAS DE INFORMACIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG

DETERMINANTES PARA CORREDORES DE CRECIMIENTO RURALES



1. CORREDORES DE CRECIMIENTO.

Áreas rurales del cantón cuyo crecimiento están definidas por un tramo Vial en donde el uso principal permitido es el de vivienda, a comparación del suelo rural cuyo uso principal no lo incluye.

2. PROYECCIONES DE CORREDORES DE CRECIMIENTO.

Los corredores de crecimiento se registran y proyectan según lo siguiente:

a) En tramos a lo largo de la vía E-594, franjas de hasta 50 m de ancho a cada lado del eje Vial, según las condiciones topográficas del sector.

b) En tramos a lo largo de la Red Vial Provincial Secundaria (vías a La Unión, Puzhío, Delegsol (Luis Galarza Orellana) y Principal, franjas de hasta 40 m de ancho a cada lado del eje Vial, según las condiciones topográficas del sector y en concordancia con la Tabla 2 (Ver Notas).

c) En tramos a lo largo de la Red Vial Provincial Terciaria, franjas de hasta 30 m de ancho a cada lado del eje Vial, según condiciones topográficas del sector y en concordancia con la Tabla 2 (Ver Notas).

d) Las delimitaciones de los corredores descritos en los literales anteriores se verificará en el mapa que se observa dentro de esta ficha, tomando en cuenta las excepciones que se encuentren en las mismas, en cuyo caso se especificarán como tales en los gráficos correspondientes.

3. USO Y OCUPACIÓN DE SUELO PARA LA ZONA AGRÍCOLA

CARACTERÍSTICAS DE OCUPACIÓN	*Producción agrícola y pecuaria (03 y 04R)*	*Producción agrícola y pecuaria (05R y 06R)*	*Producción agrícola y pecuaria (07R y 08R)*
Tamaño lote mínimo	500,00 m2	500,00 m2	5000,00 m2
Frente mínimo	10,0 m	10,0 m	30,0 m
Relación Frente/Fondo	1/5	1/5	1/5
Área máxima de construcción para vivienda Unifamiliar en terrenos menores al lote mínimo	At min= 300 m2 Ac máx.= 150 m2 COS máx. 25 %	At min= 500 m2 Ac máx.=250 m2 COS máx. 25 %	At min= 500 m2 Ac máx.=250 m2 COS máx. 25%
Coeficiente Máximo de Ocupación de suelo, COS	15 %	10 %	3 %

Coeficiente Máximo de Utilización del suelo, CUS	30 %	20 %	5 %

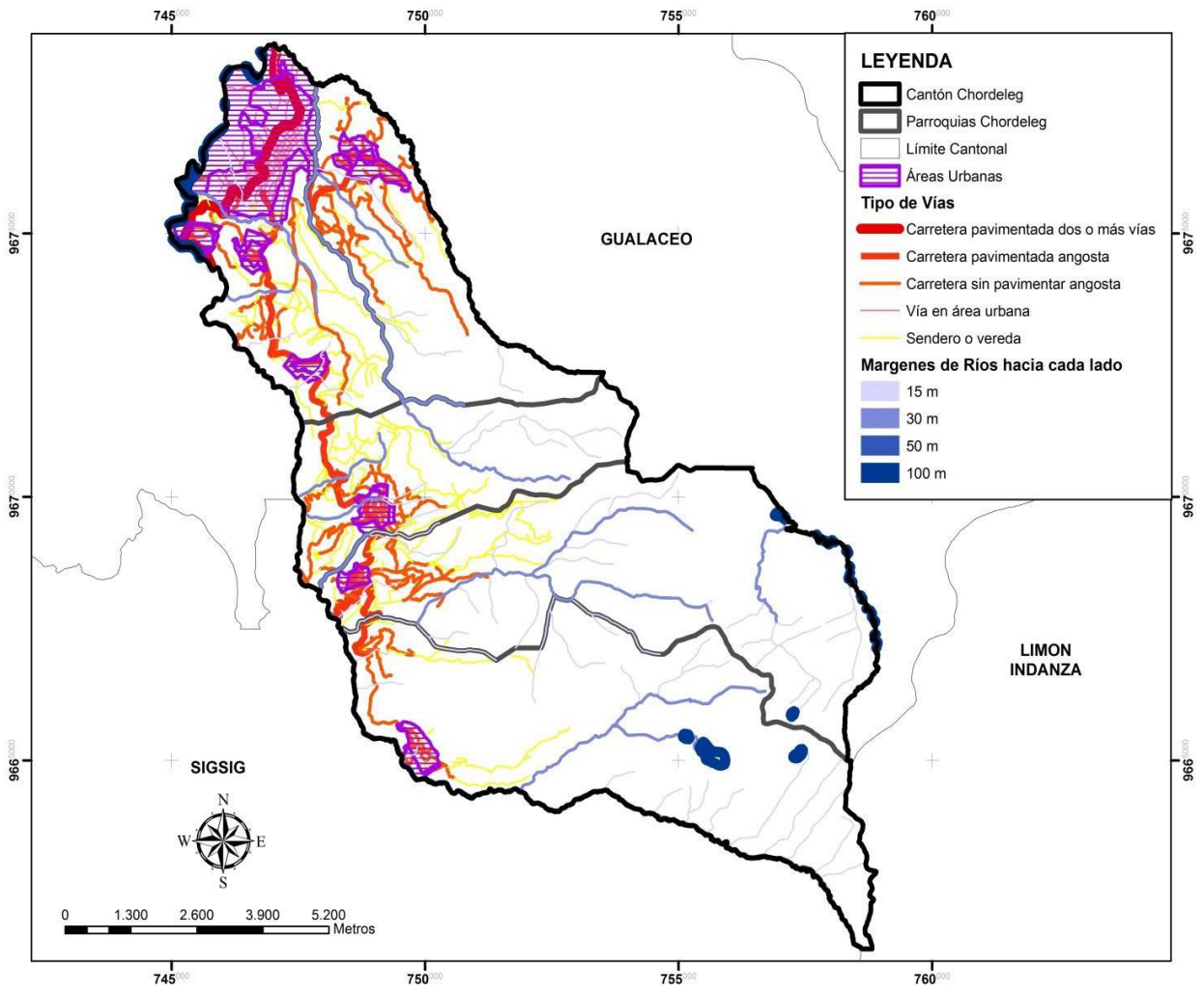
Altura máxima de la edificación	7,50 m (2 pisos)	7,50 m (2 pisos)	7,50 m (2 pisos)
Tipo de implantación	Pareada/continua sin retiro frontal	Pareada/continua sin retiro frontal	Pareada/continua sin retiro frontal

DETERMINANTES ESPECIALES GENERALES:

- Bajo ningún motivo se podrá edificar en márgenes de protección de quebradas, ríos y otros flujos de agua; así como áreas de riesgo y protección natural, zonas susceptibles a deslizamientos por remoción en masa y a inundaciones.
- La altura máxima se calculará multiplicando el número de pisos permitidos por 3,00 metros. Ningún elemento de la edificación puede superar esa altura.
- Para elementos externos que sobresalgan por encima de las edificaciones como cuartos de máquina de ascensores, antenas, tanques de reserva, y demás, la altura máxima permitidá corresponderá a 3 metros.
- Para el cálculo de la altura máxima permitida, la construcción de una buhardilla contará como un piso adicional.
- Se permitirá edificación en predios que presenten pendientes entre 30% y 50% siempre y cuando se realice el levantamiento topográfico a detalle, el estudio técnico que demuestre la capacidad portante del suelo, así como el respectivo diseño estructural.
- El número de máximo de pisos para las construcciones colindantes a edificaciones catalogadas como patrimoniales, no podrá superar a estas últimas en más de un piso
- Es necesario aclarar que el detalle que se presenta para los retiros mínimos, tienen una mayor descripcíon que la presente en la ordenanza, en la misma solo se abordaron estas deteminantes en relación con el tipo de vías catalogadas y en concordancia con la Tabla 2 (Ver Notas).

FICHAS DE INFORMACIÓN RURALES DEL CANTÓN CHORDELEG

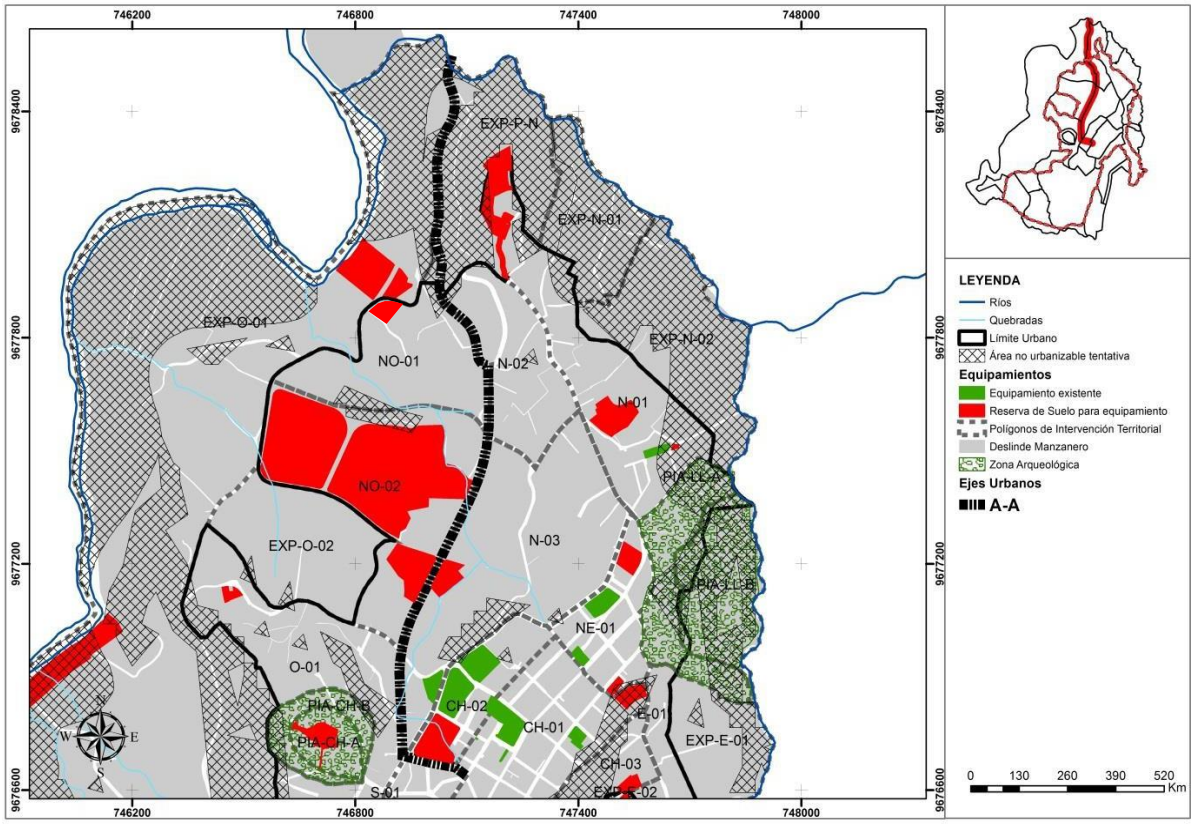
DETERMINANTES PARA MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS



CURSOS DE AGUA	MARGEN DE PROTECCIÓN
Río Santa Bárbara	75 a 100 m (Conforme a lo que establece el plan de riberas de ríos y curso de agua dentro de su área de aplicación y planificación vigente)
Río Zhío y Burraplaya	30 a 50 metros, que podrán reducirse de acuerdo a la condicon topografica del sector. En ningún caso deberá ser menor a 30 metros (P=< 30%)
Quebradas Guaymincay, San Francisco, Pungohuayco, Gulag, Osococha, Tasqui, Celel y Tres Lagunas	30 metros
Quebradas en general	20 a 30 metros, que podrán reducirse de acuerdo a la condicon topografica del sector. En ningún caso deberá ser menor a 20 metros (P=< 30%)
Canales de Riego o coronación de Agua	5 metros
Río Culebrillas y Lagunas	100 metros

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: EJES VIALES DE CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: A-A
	Ariolfo Tapia



TRAMO	Ariolfo Tapia y su prolongación en dirección noroeste vía Ramos y la proyección de esta en dirección norte
USO PRINCIPAL:	Comercio, Servicio y Vivienda

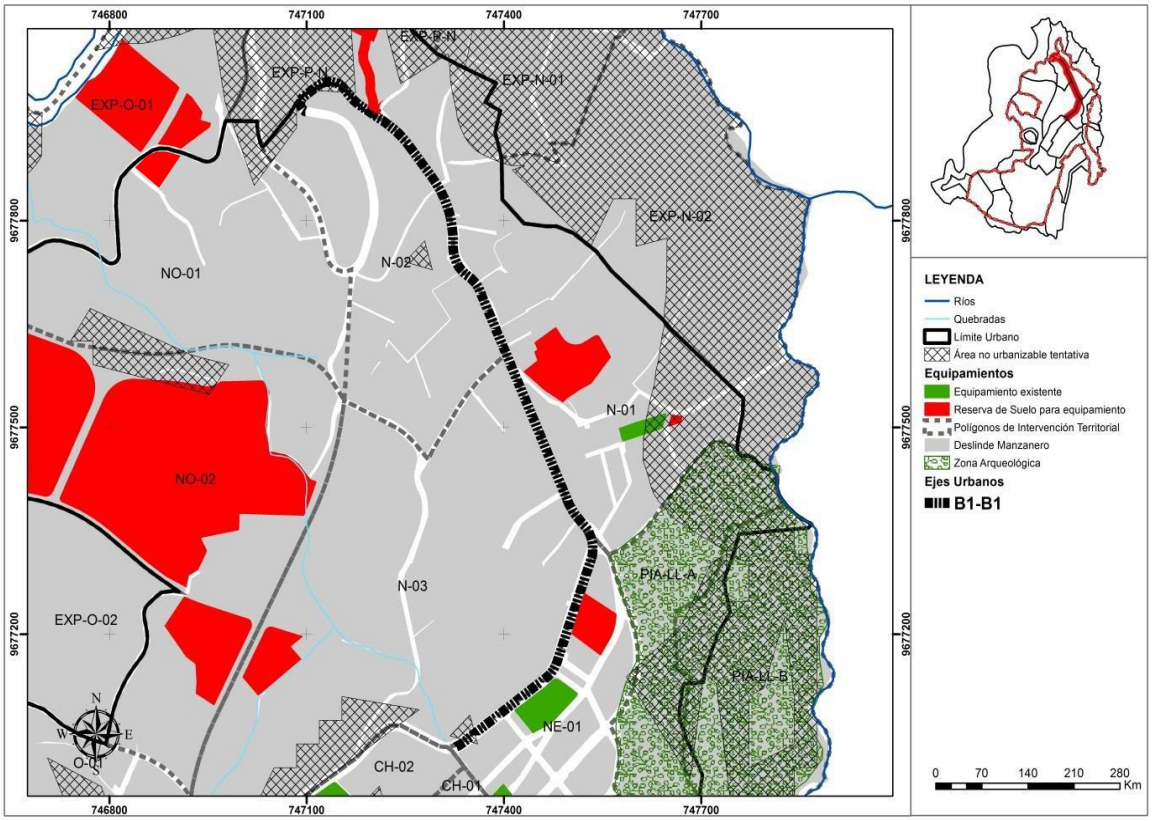
LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
300	3	68	204	2	Continua con retiro frontal - Pareada	5	3	3	12	12

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.
- Además estas determinantes serán aplicadas siempre que se respeten las regulaciones establecidas por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MTOP).

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: EJES VIALES DE CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: B1-B1
	15 de Abril



TRAMO	15 de Abril y su prolongación a Juan O. Jara
USO PRINCIPAL:	Comercio, Servicio y Vivienda

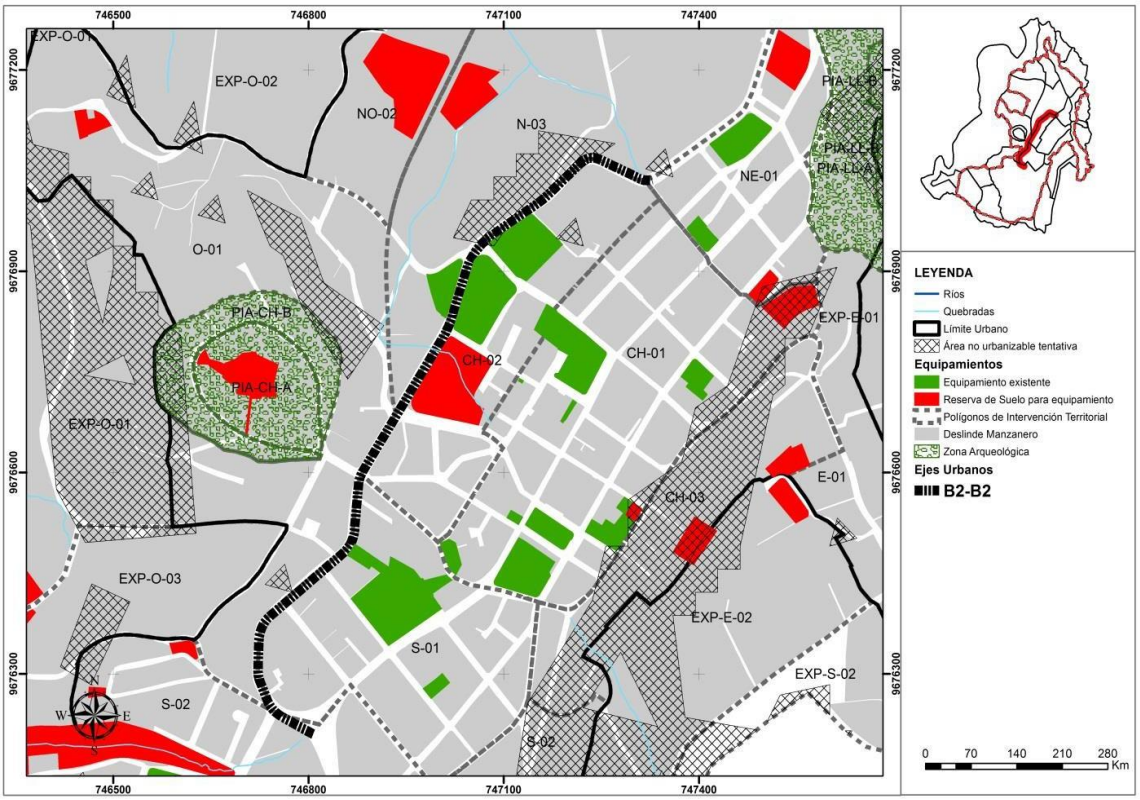
LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
500	3	58	173	1,7	Pareada - Aislada	5	3	3	15	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.
- Además estas determinantes serán aplicadas siempre que se respeten las regulaciones establecidas por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MTOP).

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: EJES VIALES DE CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: B2-B2
	15 de Abril



TRAMO	15 de Abril (Entre Padre Luis Orellana y Manuel Serrano)
USO PRINCIPAL:	Gestión, Administración, Comercio, Servicio y Vivienda

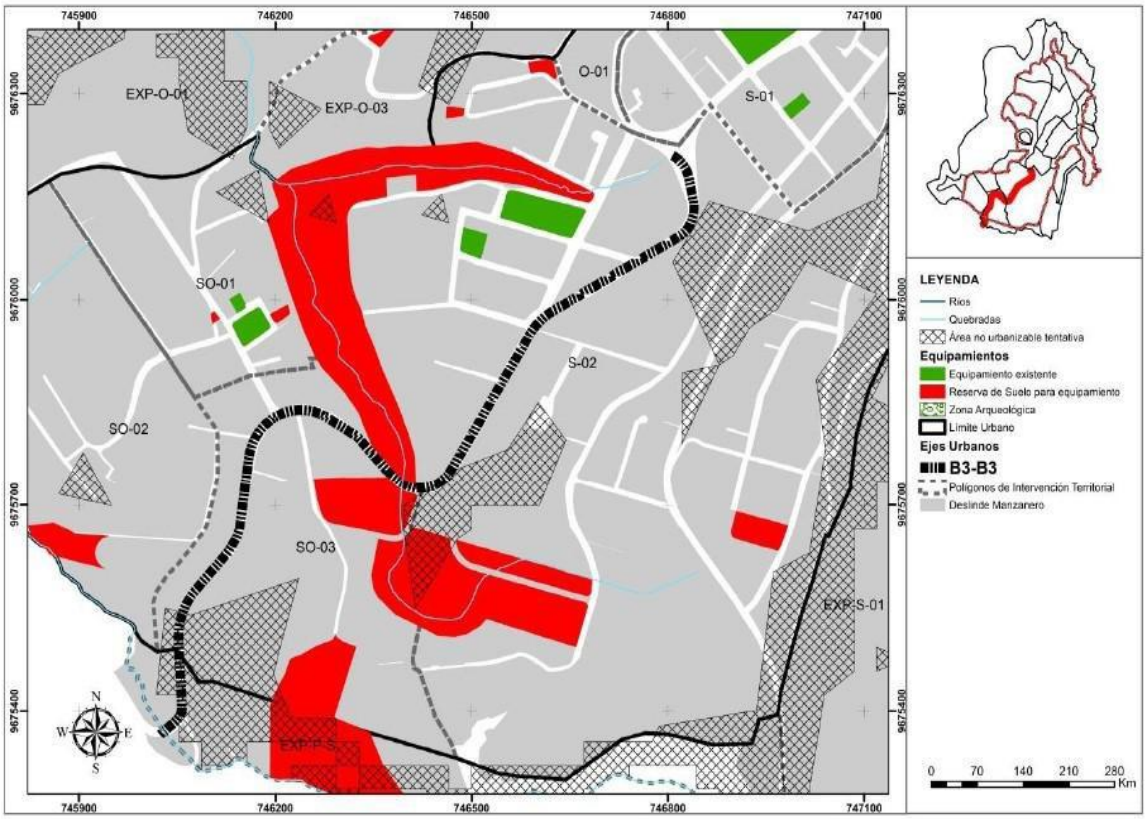
LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
300	3	64	192	1,92	Continua con retiro frontal - Pareada	5	3	3	12	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.
- Además estas determinantes serán aplicadas siempre que se respeten las regulaciones establecidas por parte del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MTOP).

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: EJES VIALES DE CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: B3-B3
	Vía al Sígsig



TRAMO	Vía al Sígsig y su prolongación en dirección sur
USO PRINCIPAL:	Comercio, Servicio y Vivienda

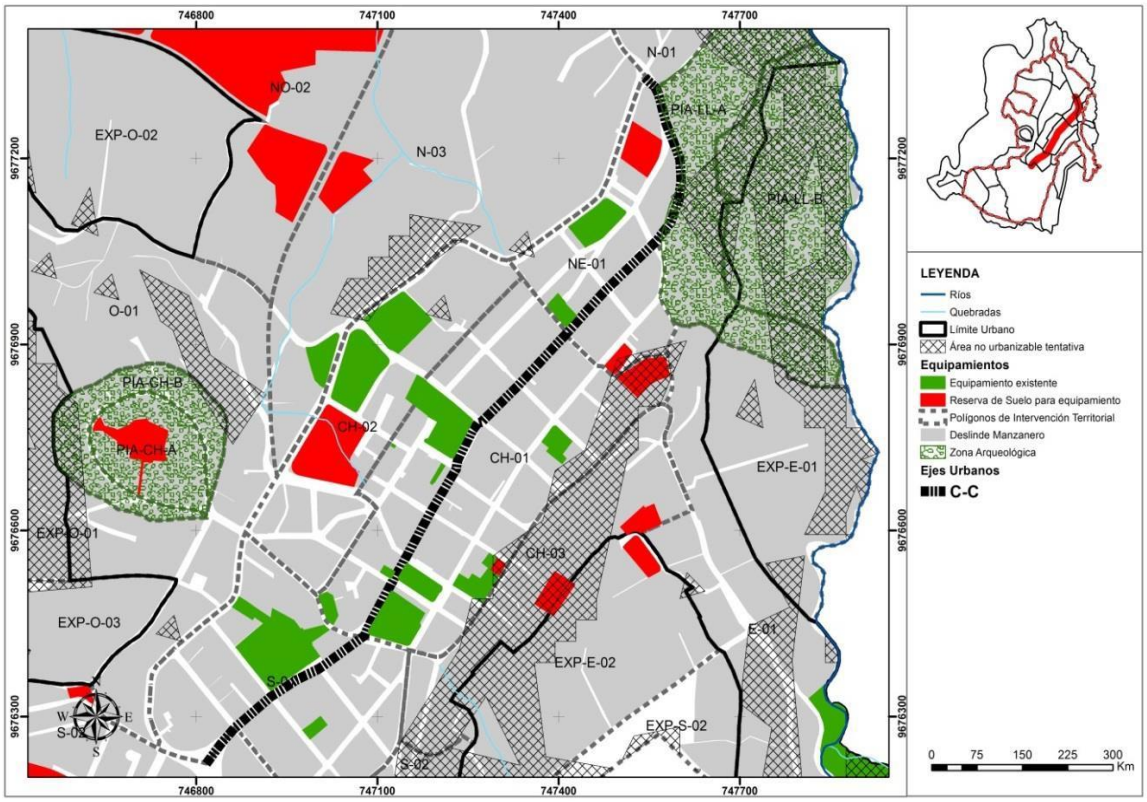
LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
500	3	58	173	1,73	Pareada - Aislada	5	3	3	15	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: EJES VIALES DE CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: C-C
	Juan Bautista Cobos



TRAMO	Juan Bautista Cobos (Entre Padre Luis Orellana y Juan O. Jara)
USO PRINCIPAL:	Gestión, Administración, Comercio, Servicio y Vivienda

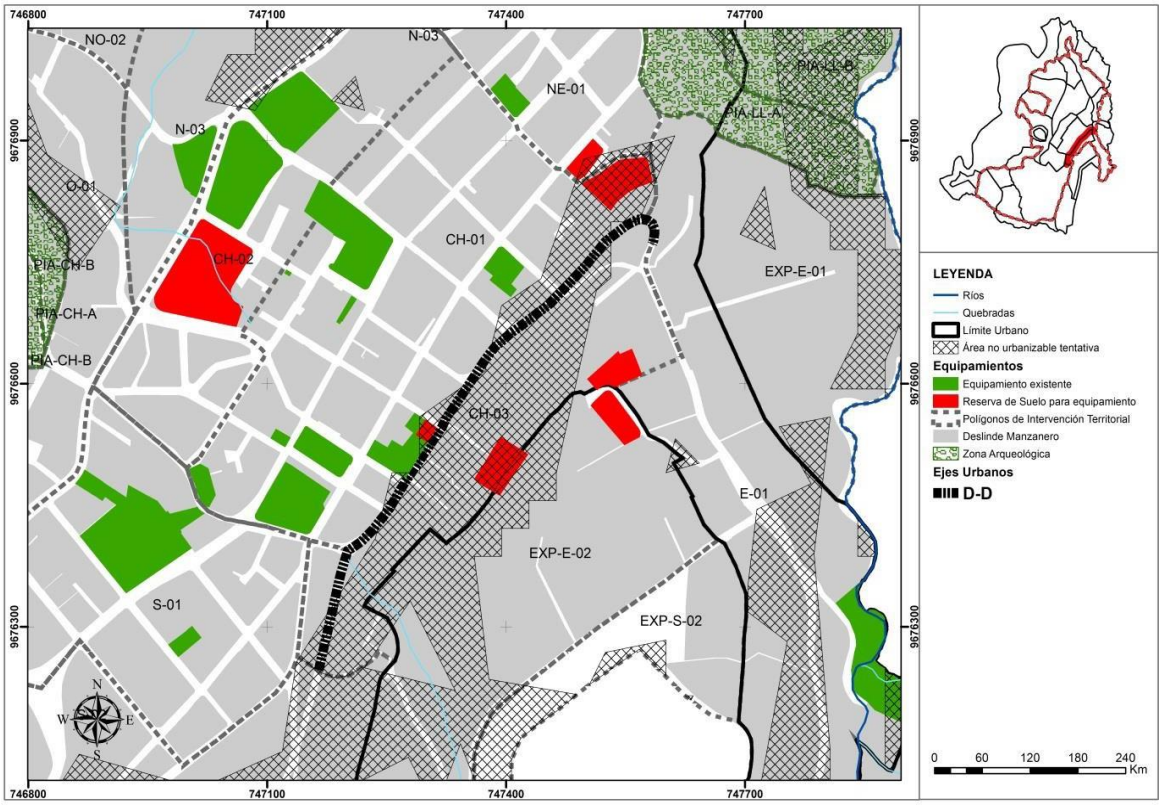
LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
200	4	66	264	2,64	Continua con retiro frontal	5	0	3	9	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: EJES VIALES DE CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: D-D
	Atahualpa



TRAMO	Inicia Cruzloma Atahualpa hasta Calle Sucre
USO PRINCIPAL:	Gestión, Administración, Comercio, Servicio y Vivienda

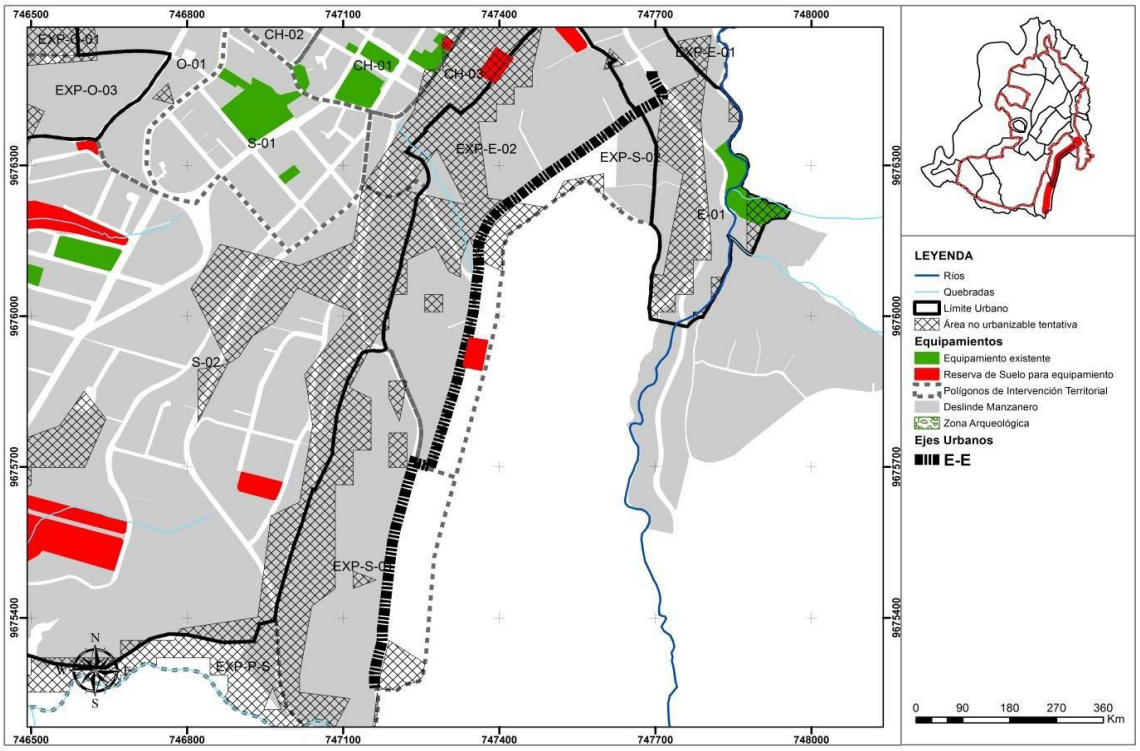
LOTE MÍNIMO (m²)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
300	3	88	264	2,6	Continua sin retiro frontal	0	0	3	12	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: EJES VIALES DE CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: E-E Vía a Musmus



TRAMO	Vía a Musmus y su prolongación en dirección sur
USO PRINCIPAL:	Vivienda y Agricultura

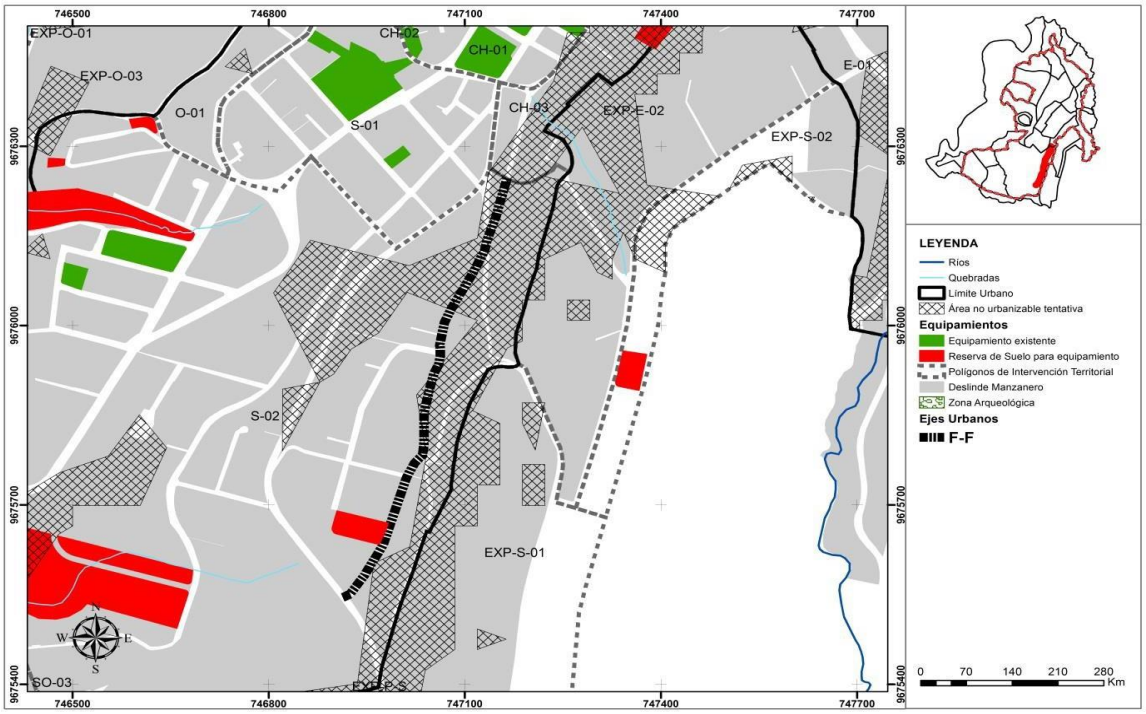
LOTE MÍNIMO (m²)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
500	2	58	115	1,2	Pareada - Aislada	5	3	3	15	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: EJES VIALES DE CHORDELEG

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: F-F
	Atahualpa



TRAMO	Inicia Calle Sucre Atahualpa y su prolongación en dirección sur Vía a Las Colinas hasta interseccion Vía a Principal
USO PRINCIPAL:	Vivienda y Agricultura

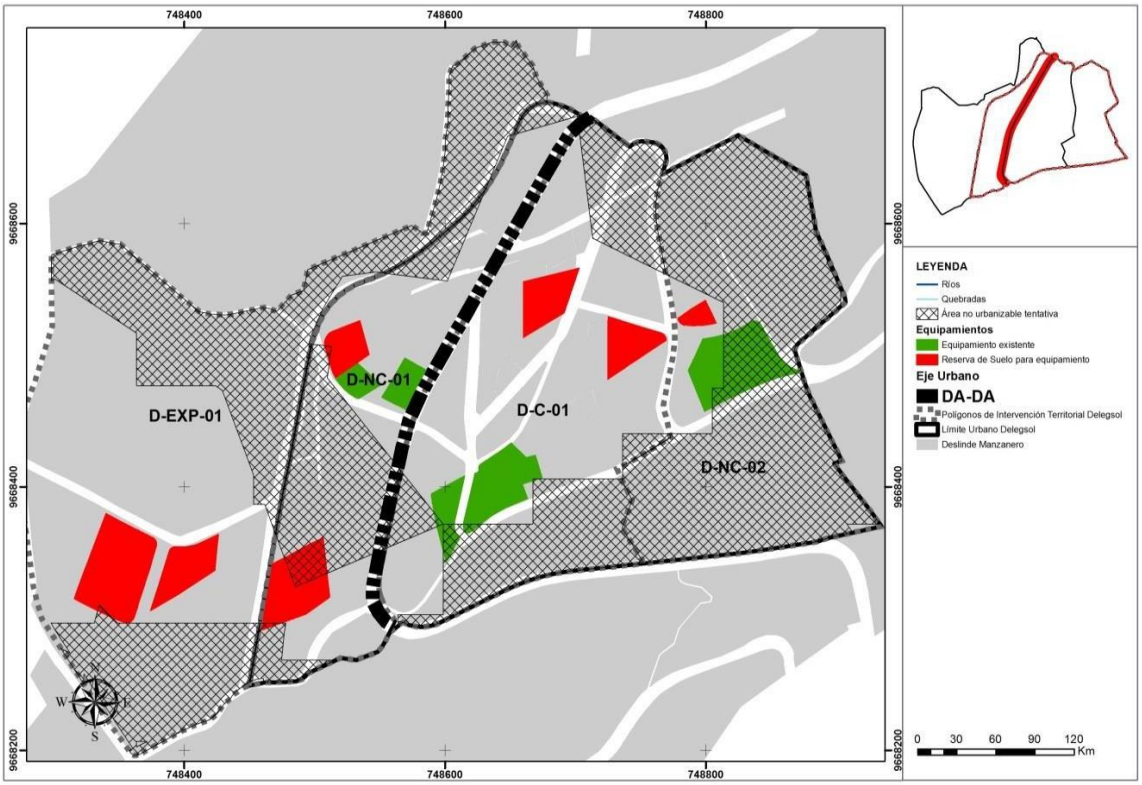
LOTE MÍNIMO (m²)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
300	3	64	192	1,9	Continua con retiro frontal - Pareada	5	3	3	12	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y DE EJES VIALES DE DELEGSOL (LUIS GALARZA ORELLANA)

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: DA-DA
	Oscar Gonzales



TRAMO	Vía principal de Delegsol (Luis Galarza Orellana)
USO PRINCIPAL:	Gestión, Administración, Comercio, Servicio y Vivienda

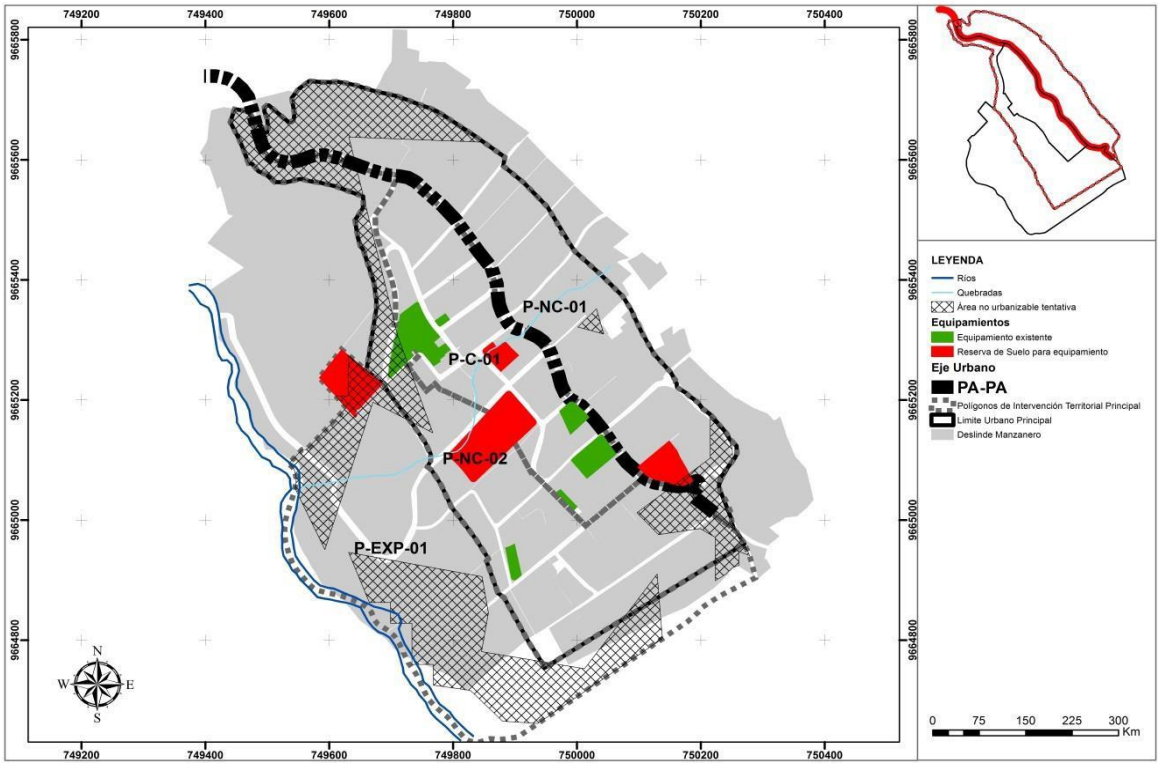
LOTE MÍNIMO (m^2)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
180	3	60	180	1,8	Continua con retiro frontal	5	0	3	9	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.

FICHAS DE INFORMACIÓN URBANAS: POLÍGONOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL Y EJES VIALES DE PRINCIPAL

DETERMINANTES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO	PIT: PA-PA
	Oscar Gonzales



TRAMO	Vía principal de Principal
USO PRINCIPAL:	Gestión, Administración, Comercio, Servicio y Vivienda

LOTE MÍNIMO (m²)	ALTURA MÁXIMA PISOS	COS (%)	CUS (%)	ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD	IMPLANTACIÓN	RETIROS MÍNIMOS (m)			FRENTE MÍNIMO (m)	SECCIÓN MÍNIMA DE VÍA (m)
						F	L	P		
180	3	60	180	1,8	Continua con retiro frontal	5	0	3	9	8

DETERMINANTES ESPECIALES:

- Las determinantes especiales no establecidas en el Eje, se ajustarán a las señaladas en el PIT.

Chordeleg

GAD Municipal