



12

# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

Alcaldía

Of. N.-321-AGADMCH  
Chunchi, 08 de Febrero de 2019

- Señora  
Nelly Orozco Bermeo  
**JEFE FINANCIERA**
- Abogado  
Lenin Gavilánez  
**PROCURADOR SÍNDICO**
- Abogado  
Ivan Aguirre  
**COMISARIO (E)**
- Arquitecto  
Juan Pablo Calle  
**DIRECTOR DE PLANIFICACIÓN Y PATRIMONIO**
- Señora  
Isabel Flores  
**ASISTENTE TÉCNICO DE RENTAS**
- Ingeniera  
Lizette Avecillas  
**JEFA DE LA UGA**
- Ingeniero  
Fabricio Vásquez de la Bandera  
**DIRECTOR de OO.PP.MM**
- Licenciado  
Diego Espinoza  
**TÉCNICO DE SISTEMAS INFORMÁTICOS**
- Licenciada  
María Elisa Espinoza Merchán  
**RELACIONADORA PÚBLICA**
- Presente.-

De mi consideración:

Por medio de la presente llego a Usted con un atento y cordial saludo augurándole éxito en sus delicadas funciones.

Adjunto a la presente sírvase encontrar la **“ORDENANZA DE CONSTRUCCIÓN, PLANIFICACIÓN Y URBANISMO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHUNCHI”**, a fin que se sirvan dar estricto cumplimiento conforme dispone la ley.

Particular que comunico para los fines legales pertinentes.

Atentamente.  
**DIOS, PATRIA Y LIBERTAD**

Dr. Carlos Aguirre Arellano  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

G.A.D. MUNICIPAL DE CHUNCHI	
DPTO. DE RENTAS	
RECEPCION DE DOCUMENTOS	
Horas:	8.H.36
Fecha:	12-02-19
FIRMA	





# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

### EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI

#### Considerando:

**Que**, el artículo 227 de la Carta Suprema del Estado determina 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 de la República en vigencia, establece y garantiza que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera y que constituyen gobiernos autónomos descentralizados, entre otros, los concejos municipales.

**Que**, el artículo 240 de la Carta Magna garantiza facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales a los gobiernos autónomos descentralizados cantonales; y en el artículo 253 del mismo cuerpo legal establece que cada Cantón tendrá un Concejo Municipal, que estará integrado por la Alcaldesa o Alcalde y las concejalas y concejales elegidos por votación popular, entre quienes se elegirá una Vicealcaldesa o Vicealcalde. La Alcaldesa o Alcalde será su máxima autoridad administrativa y lo presidirá con voto dirimente. En el Concejo estará representada proporcionalmente a la población cantonal urbana y rural y rural, en los términos que establezca la Ley.

**Que**, se encuentra en vigencia el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) publicado en el Registro Oficial N° 303 del día 19 de Octubre del 2010.

**Que**, el artículo 28 de la antes referida ley, garantiza y reconoce la calidad de Gobierno Autónomo Descentralizado a los de los cantones y el artículo 29 de la misma Ley establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados la de legislación, normatividad y fiscalización;

**Que**, los artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la Facultad Normativa, expresa que para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial, para lo cual observará la Constitución y la Ley.

**Que**, el numeral 1 y 2 del artículo 264 de la Constitución otorga como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados la de "planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural".

**Que**, en virtud de lo dispuesto en el artículo 54 letras a, c, e, m, o, 55, 139, 295 al 301 del Código Orgánico de Organización, Territorial Autonomías y Descentralización (COOTAD), relativo a la facultad reguladora de planificación del ordenamiento territorial y el uso y ocupación del suelo.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 7, 56 y 57 literal a) del Código Orgánico Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y demás atribuciones constitucionales y legales de las que se halla investido,

Expide la siguiente:

**ORDENANZA DE CONSTRUCCIÓN, PLANIFICACIÓN Y URBANISMO EN EL  
AREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHUNCHI**

**CAPÍTULO I  
SECCIÓN I**

**Artículo.- 1.- OBJETO DE LA NORMATIVIDAD.-** Las presentes disposiciones, tienen por objeto establecer las normas para un correcto desarrollo físico del Cantón Chunchi en el área urbana y rural, mediante la regulación de usos del suelo, urbanizaciones y más edificaciones. Además, fija las normas de control y determina las contravenciones y sus sanciones para garantizar su cumplimiento.

**Artículo.- 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.-** Se sujetará a esta Ordenanza, todo lo relativo a edificaciones o urbanizaciones que existan en la actualidad y las que se levanten posteriormente dentro de los límites del Cantón Chunchi.

**Artículo.- 3.- OBLIGACION DE CUMPLIMIENTO.-** Las personas que dentro de los límites planificados de la ciudad y de sus parroquias, remodelen, reestructuren o modifiquen en cualquier forma, en todo o en parte una construcción existente, cumplirán las presentes disposiciones.

**Artículo.- 4.- ENTES DE CONTROL.-** El Concejo Municipal, la Dirección de Planificación y sus dependencias, la Comisaría Municipal, serán las competentes para hacer cumplir todos los requisitos y disposiciones de esta Ordenanza y sus reglamentos.

**Artículo.- 5.- RESPETO A LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN.-** Toda persona natural o jurídica que dentro del Cantón Chunchi, quisiera realizar cualquier tipo de intervención urbanística o arquitectónica, como dividir un terreno, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o reparar construcciones existentes, deberá respetar las normas de zonificación establecidas, las disposiciones de esta Ordenanza y las regulaciones contenidas en el Código Ecuatoriano de la Construcción.

**Artículo.- 6.- REVISIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTOS.-** Todo proyecto arquitectónico y urbanístico será revisado y aprobado por la Dirección de Planificación de la Municipalidad de Chunchi, previa la presentación de una solicitud dirigida al señor Alcalde.

**Artículo.- 7.- REVOCATORIA DE PERMISO.-** La dirección de Planificación revocará el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción, expedidos, si comprobare que para su obtención se han presentado documentos con datos falsos o representaciones gráficas erróneas de cualquier índole que fueren.

**SECCIÓN II  
USOS DEL SUELO**



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

**Artículo.- 8.- USO RESIDENCIAL.-** El uso de suelo residencial corresponde a los inmuebles destinados a vivienda en lotes independientes, edificio aislados o combinado con otros usos de suelo.

**Artículo.- 9.- USO DE SUELO COMERCIAL.-** Corresponde a los inmuebles destinados al acceso del público para el intercambio comercial y se clasifican así:

Comercial I.- Corresponde al comercio vecinal y es compatible con vivienda.

Comercial 2.- Corresponde al comercio sectorial y zonal, es decir, para uso exclusivo de intercambio de productos y servicios.

**Artículo.- 10.- USO DE SUELO INDUSTRIAL.-** Corresponde a los inmuebles destinados a operaciones de producción industrial, almacenamientos y bodegaje, reparación de productos, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores, plantas de procedimientos agroindustriales y cárnicos.

Se considera uso industrial de bajo impacto a los talleres artesanales, pequeña industria de procesos mayoritariamente secos, talleres automotrices livianos.

No podrá calificarse en este grupo a ninguna industria que genere en el ambiente externo un nivel de presión sonora equivalente o mayor a 50 db = decibeles de 6h00 a 20h00 o mayor a 40 dB = decibeles de 20h00 a 6h00.

Con relación a otras normas de protección ambiental, se observará lo dispuesto en el COOTAD, la presente ordenanza y demás leyes especiales.

**Artículo.- 11.- USO DE SUELO DE EQUIPAMIENTO.-** Es el destinado al conjunto de actividades que satisfacen necesidades o mejoran la calidad de vida en las zonas.

Los suelos de pormenorizados se han definido con arreglo a la jerarquía de los equipamientos establecidos por el nivel del servicio sectorial, zonal o general:

- a) Equipamiento sectorial es complementario con uso de suelo residencial y comprende los usos de suelo de educación, salud, bienestar social, recreación, cultura y religión;
- b) Equipamiento zonal corresponde a establecimientos especializados en educación, salud, bienestar social, cultura, administración, recreación, religión y cementerios; y,
- c) Equipamiento turístico general es el equipamiento para el desarrollo y fomento del turismo a nivel nacional e internacional.

**Artículo.- 12.- USO DE SUELO DE PROTECCIÓN AMBIENTAL.-** Es el destinado a la conservación y protección del medio ambiente. Su uso será reglamentado a través de planes de manejo específicos.

Se permitirán usos agrícolas, forestales, recreativos, turísticos, elementos de paisaje y áreas arqueológicas.

El uso de protección de ríos y quebradas corresponde a la preservación y protección de las cuencas hidrográficas.

### SECCIÓN III VIGENCIA Y MODIFICACIONES

**Artículo.- 13.- VIGENCIA.-** Todas las disposiciones de la presente Ordenanza entrarán en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y no tendrán carácter retroactivo.

**Artículo.- 14.- MODIFICACIONES.-** Corresponde a la Dirección de Planificación evaluar y actualizar permanentemente las normas constantes en este documento. Cada cinco años propondrá al Concejo, por medio de las Comisiones de Planificación y Obras Públicas, para su resolución, las modificaciones que sean del caso, mediante un informe en el que se documente su alcance o naturaleza, previa consulta pública y coordinación con las administraciones zonales.

### SECCIÓN IV PRESENTACIÓN DE PLANOS

**Artículo.- 15.- ALCANCE.-** Los planos que deban presentarse en papel impreso o en sistema digital para su revisión, aprobación o trámite se sujetarán a las disposiciones contenidas en esta Sección.

**Artículo.- 16.- NORMAS A CONSULTAR:**

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

**Artículo.- 17.- DEL CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS PARA APROBACIÓN DE PLANOS.-** Para la aprobación de planos y/o concesión de permisos de construcción, la Municipalidad exigirá el cumplimiento de todos los requisitos establecidos en la presente Sección.

**Artículo.- 18.- INFORME DEL CUERPO DE BOMBEROS.-** Toda edificación se deberá adjuntar el informe del Cuerpo de Bomberos, cuando esta supere los 4 pisos, y o la construcción lo amerite.

**Artículo.- 19.- REQUISITOS PARA LA PARA LA APROBACIÓN DE LOS PLANOS DE EDIFICACIONES:**

Se deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida al Señor Alcalde, quien sumillará a la Dirección de Planificación:
- b) Línea de fábrica extendida por la Dirección de Planificación:
  1. Para la obtención de la línea de fábrica se deberá realizar el siguiente tramite:
  2. Solicitud dirigida al señor Alcalde, quien sumillará a la Dirección de Planificación
  3. Una vez que la documentación este en la Dirección de Planificación, el técnico encargado señalará el día y la hora de la inspección al predio.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

4. Realizada la inspección el técnico emitirá la línea de fábrica en el lapso máximo de 2 días.
  5. Se realizará el pago correspondiente en recaudación y se entregará el documento de Línea de fábrica en donde estarán las condiciones para poder realizar la ampliación, remodelación, restauración y/o construcción.
  6. Requisitos para la Línea de Fabrica:
    - 6.1 Solicitud dirigida al Alcalde.
    - 6.2 Levantamiento del predio realizado por un profesional el mismo contendrá: levantamiento, ubicación, cuadro de áreas en el caso de que exista construcciones. Certificado de no adeudar al Municipio.
    - 6.3 Certificado de no adeudar a la EPMAPA-CH.
    - 6.4 Certificado de no afectar la red de agua potable y alcantarillado.
    - 6.5 Copia de la escritura del terreno.
    - 6.6 Copias de Cédula y Papeleta de votación.
- c) Certificado de no adeudar al Municipio;
- d) Hoja de estadística de la construcción;
- e) Dos copias de planos dibujados en escala 1:50, en cuya tarjeta de identificación se registrará la clave catastral del predio.
- f) Presentar el diseño de la fachada principal full color
- g) Comprobante de pago del impuesto predial;
- h) Escrituras del terreno y documentos personales;
- i) Levantamiento del estado actual.
- j) Emplazamiento de la construcción en formato A4, el cual contendrá:
  1. Emplazamiento
  2. Tarjeta
  3. Cuadro de áreas
  4. Ubicación
- k) Certificado de no adeudar a la EPMAPACH, e informe de no afectación a las redes y de contar con el servicio de agua potable y alcantarillado.
- l) Certificado de factibilidad emitido por el Empresa Eléctrica

El formato de las láminas será de acuerdo con las normas INEN;

Para la aprobación de planos de proyectos industriales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustible, talleres mecánicos y proyectos que tengan incidencia a nivel urbano, adjuntarán además el certificado de impacto ambiental extendido por el Ministerio del Ramo en los que se incluirá las soluciones técnicas para evitar la contaminación por residuos sólidos, afluentes líquidos, emisión gaseosa, ruidos, vibración, etc.

**Artículo.- 20.- REVISIÓN DE PLANOS.-** Una vez ingresada toda la documentación descrita en el artículo anterior, el Alcalde sumillará al Dirección de Planificación para su respectiva revisión, la Dirección de Planificación entregará por escrito el resultado final del procedimiento

para la revisión y aprobación de planos en un plazo de 15 días contados a partir de la fecha de presentación.

Se emitirá el informe de revisión y aprobación y se entregarán dos juegos de los planos sellados y firmados conjuntamente con los documentos correspondientes al Concejo Municipal, este informe caducará en el plazo de dos años contados a partir de la fecha de su emisión.

En caso de no aprobarse los planos, la Dirección de Planificación entregará un informe técnico dirigido al profesional o propietario con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

**Artículo.- 21.- NEGATIVA DE APROBACIÓN POR DOCUMENTOS CADUCADOS.-**

En todos los casos señalados en los artículos precedentes, no se tramitará su aprobación, si uno de los documentos que deben adjuntarse a la solicitud, estuvieren caducados.

**Artículo.- 22 APROBACIÓN DE PLANOS.-** Una vez aprobado los planos en la Dirección de Planificación se procederá a presentar los mismos al Concejo Municipal para su aprobación definitiva y de no existir ninguna observación se emitirá un informe a la Dirección de Planificación para finalizar el proceso, cabe manifestar que el propietario del bien inmueble deberá cancelar en la Tesorería Municipal el valor del dos por mil (2X1000) por metro cuadrado del total de la construcción por concepto de tasas municipales, servicios técnicos y administrativos que brinda el GAD Municipal para proceder el permiso de construcción en lo referente al área urbana; para conceder el permiso de construcción en el área rural se cancelará el cincuenta por ciento de dichos valores.

**Artículo.- 23.- DIMENSIONES DE LÁMINAS.-**Las dimensiones de las láminas de dibujo de un proyecto, deberán regirse a los siguientes formatos:

Formato	Dimensiones (mm)
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

**Artículo.- 24.- CUADRO DE TÍTULOS Y SELLOS DE APROBACIÓN:**

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

**Sellos de Aprobación:** Los planos de construcción deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos de aprobación necesarios, acorde al formato utilizado hasta un máximo de 0.15 x 0.15 m.

**Títulos:**

Los cuadros de títulos se diseñarán de acuerdo a la información que se necesite registrar en cada proyecto, pero deberán contener como mínimo, los siguientes datos:

- Nombre del proyecto



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

- Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable.
- Título de la lámina
- Escala o escalas
- Fecha
- Número de lámina
- En el caso de proyectos de construcción donde sean necesarias varias series de láminas, deberán llevar las iniciales del tipo de trabajo, antepuestos al número de láminas, de acuerdo a las siguientes abreviaturas:

- A: planos arquitectónicos
- E: planos estructurales
- IS: planos de instalaciones sanitarias
- IE: planos de instalaciones eléctricas
- IM: planos de instalaciones mecánicas
- IC: planos de instalaciones electrónicas y comunicación.
- EE: estudios especiales

### Artículo.- 25.- CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PROYECTOS:

#### a) Arquitectónicos:

Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe de la Dirección de Avalúos y Catastros.
- Plano de ubicación que debe abarcar una zona de 300 m. de radio, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios coordenadas geográficas.
- Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
- Cuadro de Áreas. Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación.

<b>título del Proyecto</b>	
Esc. <u>1:50</u>	
	LES
	DEL
	REV
ARQUITECTO CONESUP N°	
CONTENE:	FECHA ENERO 2012
	LAMINA HI 1

- Plantas: Deberán ser dimensionadas al exterior, haciendo constar las medidas parciales y totales de los locales, espesores de muros, apertura de ventanas y puertas, ejes, etc. Se tomará como cota de referencia la del nivel de la acera.

Si existe la imposibilidad de dimensionar las medidas interiores hacia las cotas exteriores del dibujo, se lo hará de acuerdo a las particularidades del proyecto, hacia el interior del mismo. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán las cotas de nivel en los sitios que fueren necesarias para la comprensión del proyecto. En la planta de cubiertas, si éstas fuesen inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje.

. Cortes: Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. Los cortes deberán estar dimensionados e identificarán los niveles de cada una de las plantas, así como el nivel natural del terreno. Se presentará un corte en cada sentido como mínimo y por lo menos uno de éstos deberá contemplar el desarrollo de una escalera si la hubiere.

En todos los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.

- Fachadas: Deberán representarse todas las fachadas del edificio o edificios a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.

- Planos de Instalaciones: En los casos que especifica la presente normativa, el conjunto de planos de instalaciones deberá ser presentado en la misma escala que los planos arquitectónicos e independientemente entre sí, comprenderá: planos de instalaciones para evacuación de aguas servidas y pluviales, planos de instalaciones de agua potable, planos de instalaciones eléctricas e iluminación, planos de instalaciones telefónicas, planos de instalación de prevención y control de incendios y planos de instalaciones mecánicas o especiales, cuando el proyecto lo requiera. Estos planos deberán cumplir con todas las especificaciones técnicas definidas por las instituciones, empresas o entidades técnicas competentes.

- Planos estructurales: se deberán presentar planos estructurales para construcciones, mayores o iguales a dos plantas que contengan soluciones de cubiertas planas y accesibles y; en los casos que especifica la presente Normativa, los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.

- Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto, se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades, usos, etc. en un máximo de 5 hojas tamaño INEN A4.

. Memoria Técnica: se elaborará la memoria técnica en base a las normas ecuatorianas de la construcción vigentes, tomando en cuenta que el Cantón Chunchi está ubicado en una zona de riesgo, con un factor  $Z = 0.35$ .

Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.

#### **b) Proyectos de Conservación, modificación y ampliación:**

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



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

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

Planos de diseño urbano: I:200; I:1000 I; 500

Planos de Implantación, Plantas elevaciones y cortes: I:50

En los casos que debido a las dimensiones del proyecto lo amerite se presentaran los Planos de Implantación, Plantas elevaciones y cortes en las siguientes escalas: I:200; I:100 I: 50

Planos de detalle: I:50; I:20; I:10.

**Artículo.- 26.- FORMAS DE INTERVENCIÓN.-** La construcción de edificaciones y otros trabajos, pueden realizarse bajo dos formas de intervención:

1. Las intervenciones o construcciones de hasta cuarenta (40) metros cuadrados pueden ser realizadas sin la supervisión de un profesional, siempre y cuando no afecten a la morfología del inmueble y del sector.
2. Las intervenciones o construcciones mayores de cuarenta (40) metros cuadrados deberán ser ejecutadas bajo la responsabilidad y supervisión de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil. (construcción mayor).

Para construcciones mayores a tres pisos previstas se deberá presentar planos estructurales, eléctricos e hidrosanitarios si el proyecto lo amerita, deberá contratarse al técnico responsable de cada área.

**Artículo.- 27.- DE LA APROBACIÓN DE PLANOS.-** Toda construcción nueva, reconstrucción, remodelación o ampliación de una edificación superior a cuarenta (40) metros cuadrados requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos, aun cuando exista una construcción en la parte frontal del predio y se realice una nueva en la parte interior o posterior del mismo, deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del Arquitecto e Ingeniero responsable de los proyectos dentro de sus áreas.

Además deberán cumplirse con las disposiciones legales del Código Civil Ecuatoriano.

**Artículo.- 28.- REQUISITOS PARA ACTUALIZACIÓN Y CERTIFICACION DE PLANOS.-** A petición del interesado, la Municipalidad, actualizará y certificará los planos que hubiere aprobado, para ello el interesado deberá:

- a) Presentar una solicitud dirigida al señor Alcalde, quien remitirá al Departamento de Obras Públicas; la solicitud contendrá la siguiente documentación:
  1. Certificado de no adeudar al Municipio
  2. Certificado de no adeudar a EPMAPA-CH
  3. Copia de Cédula de Ciudadanía, Certificado de Votación.
  4. Dos copias de los planos.
- b) En el caso que la construcción haya iniciado se procederá a realizar la inspección para verificar que se haya cumplido con los planos.



- c) Si se observara cambios significativos en la construcción se procederá a elaborar un informe para el cobro de la multa respectiva por alteración de los planos en la construcción.
- d) Al no existir ninguna observación se cancelará el valor equivalente al 10% de la tasa de aprobación actualizada, y se emitirá el nuevo permiso de construcción.
- e) El Plano aprobado tendrá una vigencia de 3 años

**Artículo.- 29.- REQUISITOS PARA MODIFICACION DE PLANOS.-** Toda modificación de los planos aprobados, requerirá de la presentación de nuevos planos y del informe de aprobación anterior, previo el pago de la tasa municipal por servicios técnicos administrativos, cuando no cambie el área de edificación aprobada anteriormente. En caso de existir variaciones en el área, se deberá sujetar al procedimiento establecido para aprobación de planos y pagará adicionalmente la tasa por servicios técnicos y administrativos.

Cuando se realicen modificaciones a los planos aprobados que afecten al uso del suelo, densidades, altura de edificación, ocupación de retiros, superficie construida, alteración de fachadas, deberán aprobarse los planos modificatorios, para ello se presentará la siguiente documentación.

- a) Solicitud al Alcalde con copia a la Dirección de Planificación;
- b) Memoria justificada de los cambios y modificaciones;
- c) Línea de fábrica;
- d) Informe de aprobación, una copia de los planos aprobados;
- e) Dos copias de los planos modificatorios resaltando los cambios requeridos;

En ampliaciones que comprometan la estabilidad del edificio, se requerirá los informes sobre las características estructurales de la edificación y de las instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas.

En los cambios menores no contemplados en las modificaciones anteriores, no se requerirá aprobación de planos.

**Artículo.- 30.- CERRAMIENTO DE SEGURIDAD.-** El/la Comisario/a Municipal vigilará que toda construcción mantenga obligatoriamente un cerramiento de seguridad mientras se ejecute la obra y controlará que los materiales y escombros se hallen dentro de dicho cerramiento.

- a) El cerramiento durará el mismo tiempo que el permiso de construcción y podrá ocupar la acera hasta el bordillo.
- b) En las construcciones de dos pisos o más, se utilizará obligatoriamente mallas de seguridad, además de los ductos de evacuación de escombros; y;

Las disposiciones constantes en los incisos anteriores, deberán constar en el permiso de construcción otorgado por la Municipalidad al momento de aprobar los planos respectivos para conocimiento y cumplimiento del propietario de la construcción y el profesional que tenga a su cargo la dirección técnica de la misma, quienes serán solidariamente responsable en caso de incumplimiento.

**Artículo.- 31.- CONSULTAS SOBRE ANTEPROYECTOS Y REQUISITOS.-** Los proyectistas pueden elevar consultas sobre anteproyectos a la Dirección de Planificación. El informe se emitirá en el término de cinco días.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

Para el efecto el proyectista presentará los siguientes documentos:

- a) Solicitud de consulta del anteproyecto dirigida al Alcalde;
- b) Copias de los planos en los que conste graficado claramente el proyecto.

**Artículo.- 32.- EJECUCIÓN DE OBRAS POR ETAPAS.-** Las obras que requieran aprobación de planos, pueden ejecutarse por etapas cuando esa realización parcial sea técnicamente factible. En este caso para ser aprobados se ratificarán las etapas propuestas.

**Artículo.- 33.- MODIFICACIONES.-** Podrán realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, previa solicitud dirigida a la Dirección de Planificación, especificando las modificaciones que deseen introducirse respecto a los planos aprobados, siempre que dicha modificación no altere la estructura.

**Artículo.- 34.- TRABAJOS VARIOS.-** la Dirección de Planificación revisará y aprobará las solicitudes que se presenten para realizar trabajos varios que comprenden:

- a) Construcción de cerramientos, guardianías provisionales;
- b) Mantenimiento modificación, ampliación, demolición y reparación de construcciones existentes, siempre y cuando el área sujeta a dichas intervenciones fuere hasta los cuarenta metros cuadrados (40m<sup>2</sup>) y no implique edificación nueva, cambio en el uso del suelo de la edificación ni disminuya las condiciones de habitabilidad y de confort;
- c) Obras de mantenimiento, acondicionamiento o adecuación como: consolidación de muros, reparación de cubiertas; calzada, enlucido y pintura de las paredes y muros deteriorados; cambio de cielos rasos, puertas y ventanas; instalaciones eléctricas, de agua potable, sanitarias y de desagüe de aguas lluvias; reparación de escaleras, pisos y recubrimiento en paredes; construcción de aceras y lavanderías y más elementos que requieran ser repuestos y otros trabajos que garanticen la estabilidad y buena conservación de la edificación; y,

En el caso del bono para mejoramiento de la vivienda, por ser éste canalizado y entregado a un profesional de la construcción, es obligatoria la presentación de los planos en los que se señalen las adecuaciones propuestas.

La autorización únicamente será conferida al propietario del inmueble.

**Artículo.- 35.- AUTORIZACIÓN.-** La autorización para realizar trabajos varios será entregada dentro de las veinticuatro horas contadas a partir de la inspección realizada por el técnico encargado, previo el pago de la tasa retributiva por servicios técnicos administrativos vigentes a la fecha y la notificación a la Comisaría Municipal para su control.

**Artículo.- 36.- INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES.-** la Dirección de Planificación y la Comisaría Municipal, realizará las inspecciones correspondientes en todas las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites jurisdiccionales del sector urbano del Cantón Chunchi y comprobará el uso que se dé a las edificaciones y a sus distintas dependencias.

La Comisaría Municipal cuando fuere necesario, coordinará con la Dirección de Planificación, la realización de las inspecciones para verificar que el desarrollo de la obra se ejecute de

conformidad con los planos y especificaciones técnicas aprobadas, según las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Artículo.- 37.- SUSPENSIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-** Si de la inspección realizada, se constata que la obra no se ejecuta de acuerdo con los planos y especificaciones técnicas aprobadas o contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, el/la Comisario/a Municipal suspenderá la obra hasta que se verifique su cumplimiento.

**Artículo.- 38.- LA OBLIGATORIEDAD DE PRESENTAR EL PERMISO.-** El propietario o constructor deberán mantener en la obra, el permiso de construcción y los planos aprobados, debiendo presentarlos obligatoriamente al Inspector o al Comisario Municipal cuando lo requieran.

Su incumplimiento se considera contravención y como tal se sancionará con una multa.

**Artículo.- 39.- PROCEDIMIENTO EN LAS INSPECCIONES.-** la Dirección de Planificación, de oficio o a petición de parte, para que concurra al menos por dos ocasiones a la construcción para verificar el cumplimiento de las especificaciones técnicas aprobadas en los planos.

La primera inspección se realizará cuando se hubieren concluido los trabajos de cimentación y la segunda, una vez terminada la estructura de la edificación. En cada caso se emitirá el informe de inspección, en el cual autorizará o negará la continuación de los trabajos.

En caso de negarse la continuación de las obras, la Dirección de Planificación, notificarán a la Comisaría Municipal para que proceda a la suspensión de las obras, hasta que el constructor realice las modificaciones del caso.

**Artículo.- 40.- CANCELACIÓN DEL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-** El permiso de construcción se cancelará en los siguientes casos:

- a.- Si el propietario o constructor no cumpliera con la orden de suspensión de la obra; Si los trabajos no se ejecutan de conformidad con los planos aprobados por la Municipalidad; y;
- b.- Si el propietario o constructor no permitiera las inspecciones.

En cualquiera de estos casos, la Dirección de Planificación informará por escrito al Comisario Municipal, quien impondrá las sanciones y multas correspondientes.

## **CAPÍTULO II**

### **SECCIÓN I**

### **NORMAS URBANÍSTICAS**

**SECCIÓN PRIMERA: DISEÑO VIAL.-** Toda urbanización contemplará un sistema vial de uso público integrado a los planes zonales y particularmente a los proyectos viales correspondientes a estos. El sistema vial se sujetará a las disposiciones de la presente codificación, a las normas establecidas en la Ley de Caminos, líneas férreas, zonas de protección de oleoductos, envasadoras del G.L.P. (gas de petróleo) y líneas de transmisión eléctrica, franjas de protección de ríos, quebradas, lagunas y de las zonas arqueológicas, de protección natural y ecológicas.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

**Artículo.- 41.- VÍAS COLECTORAS.-** Sirven de enlace entre las vías arteriales secundarias y las vías locales, su función es distribuir el tráfico dentro de las distintas áreas urbanas; por tanto, permiten acceso directo a zonas residenciales, institucionales, de gestión, recreativas, comerciales de menor escala.

### a) Características Funcionales:

- Recogen el tráfico de las vías del sistema local y lo canalizan hacia las vías del sistema arterial secundario.
- Distribuyen el tráfico dentro de las áreas o zonas urbanas.
- Favorecen los desplazamientos entre barrios cercanos.
- Proveen acceso a propiedades frentistas.
- Permiten una razonable velocidad de operación y movilidad.
- Pueden admitir el estacionamiento lateral de vehículos.
- Los volúmenes de tráfico son relativamente bajos en comparación al de las vías jerárquicamente superiores.
- Admiten la circulación de líneas de buses urbanos.

### b) Características Técnicas:

Velocidad del proyecto: 60Km/h

Velocidad de operación: 20-50km/h

Distancia paralela entre ellas: 1000-500m

Control de accesos: Todas las intersecciones son a nivel

Número Mínimo de Carriles: 4(2 por sentido)

Ancho de carriles: 3.50m

Carril de estacionamiento lateral: Mínimo 2m

Radio Mínimo de esquinas: 5m

Separación de calzada: separación con señalización horizontal, pueden tener parterre mínimo de 2m

Longitud máxima vías de retorno: 300m

Aceras: Mínimo 2m

En las áreas suburbanas, se puede considerar como vía colectoras secundaria a aquella que permite articular con servicio de transporte público diversos asentamientos humanos.

**Artículo.- 42.- VÍAS LOCALES.-** Conforman el sistema vial urbano menor y se conectan solamente con las vías colectoras. Se ubican generalmente en zonas residenciales. Sirven exclusivamente para dar acceso a las propiedades de los residentes, siendo prioridad la circulación peatonal. Permiten solamente la circulación de vehículos livianos de los residentes y no permiten el tráfico de paso ni de vehículos pesados (excepto vehículos de emergencia y mantenimiento). Pueden operar independientemente o como componentes de un área de restricción de velocidad, cuyo límite máximo es de 30 km/h. Además los tramos de restricción no deben ser mayores a 500 m. para conectarse con una vía colectoras.

### a) Características Funcionales:

- Se conectan solamente con vías colectoras.
- Proveen acceso directo a los lotes frentistas.
- Proporcionan baja movilidad de tráfico y velocidad de operación.
- Bajos flujos vehiculares.

- No deben permitir el desplazamiento vehicular de paso (vías sin continuidad).
- No permiten la circulación de vehículos pesados. Deben proveerse de mecanismos para admitir excepcionalmente a vehículos de mantenimiento, emergencia y salubridad.
- Pueden permitir el estacionamiento de vehículos.
- La circulación de vehículos en un solo sentido es recomendable.
- La circulación peatonal tiene preferencia sobre los vehículos.
- Pueden ser componentes de sistemas de restricción de velocidad para vehículos.

**b) Características Técnicas:**

Velocidad del proyecto: 50Km/h  
 Velocidad de operación: 20-30km/h  
 Distancia paralela entre ellas: 100-300m  
 Control de accesos: la mayoría de las intersecciones son a nivel  
 Número Mínimo de Carriles: 2(1 por sentido)  
 Ancho de carriles: 3.00m  
 Carril de estacionamiento lateral: Mínimo 2m  
 Radio Mínimo de esquinas: 3m  
 Separación de circulación: señalización horizontal.  
 Longitud máxima vías de retorno: 300m  
 Aceras: Mínimo 1,00m

**Artículo.- 43.- VÍAS PEATONALES (referencia NTE INEN 2 243: 2000).**-Estas vías son de uso exclusivo del tránsito peatonal. Eventualmente, pueden ser utilizadas por vehículos de residentes que circulen a velocidades bajas (acceso a propiedades), y en determinados horarios para vehículos especiales como: recolectores de basura, emergencias médicas, bomberos, policía, mudanzas, etc., utilizando para ello mecanismos de control o filtros que garanticen su cumplimiento. El estacionamiento para visitantes se debe realizar en sitios específicos. El ancho mínimo para la eventual circulación vehicular debe ser no menor a 3,00 m.

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

**a) Dimensiones:**

Las vías de circulación peatonal deben tener un ancho mínimo libre sin obstáculos de 1,60 m. Cuando se considere la posibilidad de un giro mayor o igual a 90°, el ancho libre debe ser mayor o igual a 1,60 m.

Las vías de circulación peatonal deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde el piso hasta un plano paralelo ubicado a una altura mínima de 2,10 m. Dentro de ese espacio no se puede disponer de elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamientos, etc.)

**Artículo.- 44.- CRUCES PEATONALES (referencia NTE INEN 2 246:2000)**

**Dimensiones:**

Los cruces peatonales deben tener un ancho mínimo libre de obstáculos de 1,00 m. en vías con volúmenes peatonales insignificantes. Cuando estén demarcados por señalización horizontal



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

específica (líneas tipo "cebra"), el ancho estándar es de 4.00 m, cuando se prevé la circulación simultánea de dos sillas de ruedas en distinto sentido, el ancho mínimo debe ser de 1.80 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro a 90° el ancho mínimo libre debe ser igual o mayor a 1.00 m. Si el ángulo de giro supera 90°, la dimensión mínima del cruce peatonal debe ser de 1.20 m.

### Características Funcionales Específicas:

En el caso de presentarse en el piso rejillas, tapas de registros, etc., deberán colocarse rasantes a nivel del pavimento, con aberturas de dimensiones máximas de 10 mm.

Cuando el cruce peatonal se intercepte con una acera al mismo nivel, se debe colocar señales táctiles y visuales en toda la longitud de la acera.

En los cruces peatonales donde se justifiquen la colocación de semáforos, se recomienda la implementación de dispositivos acústicos y táctiles que indiquen el cambio de luces en los mismos.

Las intersecciones y cruces peatonales a desnivel deben cumplir con lo indicado en las NTE INEN 2 243 y 2 245.

**Artículo.- 45.- CICLOVÍAS.-** Están destinadas al tránsito de bicicletas y, en casos justificados a motocicletas de hasta 50 cc. Conectan generalmente áreas residenciales con paradas o estaciones de transferencia de transporte colectivo. Además, pueden tener funciones de recreación e integración paisajística. Generalmente son exclusivas, pero pueden ser combinadas con circulación peatonal.

Las ciclo vías en un sentido tendrán un ancho mínimo de 1,80 y de doble sentido 2,40 m.

Es el sistema de movilización en bicicleta al interior de las vías del sistema vial local puede formar parte de espacios complementarios (zonas verdes, áreas de uso institucional).

### a) Características Funcionales:

En los puntos en que se interrumpa la ciclo vía para dar paso al tráfico automotor, se deberá prever un paso cebra para el cruce peatonal, conformada por un cambio en la textura y color del piso; estos puntos estarán debidamente señalizados. La iluminación será similar a la utilizada en cualquier vía peatonal o vehicular. En el caso en que se contemple un sendero peatonal, éste se separará de la ciclo vía.

El carril de la ciclo vía se diferenciará de la calzada, sea mediante cambio de material, textura y color o a través del uso de "tope llantas" longitudinal.

En todos los casos se implementará la circulación con la señalización adecuada.

**Artículo.- 46.- ESCALINATAS.-** Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal.

El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.50 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos. El emplazamiento y distribución de las escaleras, en

lo posible, deberá acompañar orgánicamente a la topografía. El máximo de escaleras continuas será de 12 contrahuellas, luego de lo cual se utilizarán descansos no menores a 1, 50 m.+

La norma general para establecer la dimensión de la huella (H) y contrahuella (CH) será:  $2CH + IH = 64$ . La contrahuella máxima será de 0.17 m.

**Artículo.- 47.- ESPECIFICACIONES MÍNIMAS PARA EL DISEÑO DE VÍAS.**-Las normas de diseño geométrico de las vías se someterán a las siguientes disposiciones:

a) **Acera:** Para determinar el ancho total de una acera, se deberá considerar 1.00 m como base del ancho mínimo para la circulación continua de los peatones y variará de acuerdo al tipo de vía y flujo de peatones.

Con relación al costado interno de la acera, se considerará 0,30 m. el espacio junto a cerramientos (muros, verjas) que disponen generalmente vegetación ornamental y en donde las fachadas se encuentran retiradas de la línea de fábrica; y 0,15 m. más, para el caso de fachadas en línea de fábrica con escaparates o vitrinas (locales comerciales). Con respecto al costado externo de la acera, se considerará un ancho mínimo de protección al peatón de la circulación de vehículos: 0,45 m; para la ubicación de postes, señales de tránsito, hidrantes, semáforos, rampas para ingreso de vehículos, arborización, se incrementarán 0,15 m. adicionales.

Para la ubicación de mobiliario urbano (casetas, buzones postales, basureros, jardineras, parquímetros, armarios de servicios básicos, bancas, etc.), se deberá considerar los espacios de ocupación y de influencia, a fin de dejar libre la zona peatonal efectiva requerida.

b) **Ancho de carril:** El ancho normalizado de carril de circulación vehicular será de 3,50 m., su variación estará en función de la velocidad y el tipo de vía.

c) **Carril de estacionamiento lateral o tipo cordón:** En las vías locales con velocidad de circulación menor a 50 Km/hora, el carril de estacionamiento tendrá un ancho mínimo de 2,00 m. en vías de mayor circulación en las que se ha previsto carril de estacionamiento, éste tendrá un ancho mínimo de 2,40 m.

a) **Carril de estacionamiento transversal o en batería:** Los estacionamientos transversales, sean a 45°, 60° o 90°, no deben ser utilizados en vías arteriales, en razón de aspectos de seguridad vial. En vías colectoras pueden ubicarse, requiriendo para ello de un tratamiento adecuado en el que se considere el área de maniobra que debe ser independiente del área de circulación. Por consiguiente, esta forma de estacionamiento puede adoptarse con mejores resultados sobre vías locales donde la velocidad de operación es baja y el tratamiento urbano de aceras y vías es diferente.

b) **Ancho de calzada:** Dependerá del número de carriles determinado por los estudios viales y de tráfico pertinentes. En vías locales con dos sentidos de circulación, mínimo 7,00 m. sin considerar carril de estacionamiento.

c) **Parterre:** Se recomienda un ancho mínimo de 2,00 m. si se requiere incorporar carriles exclusivos de giro, el ancho del parterre deberá considerar el ancho de éste, requiriéndose que la reducción del parterre no sea inferior a 1,20 m.

d) **Radios de acera/ calzadas en intersecciones:** Se consideran los siguientes radios mínimos:



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

En vías arteriales y colectoras: 10 m.

Entre vías colectoras y vías locales: 7 m.

Entre vías locales: 5 m.

Entre pasaje y pasaje: 3 m.

En áreas históricas, y áreas ya consolidadas (en las cuales no sean aplicables las normas) se normalizará la calzada entre 5.60 y 7.00 m. como mínimo, y las aceras serán de ancho variable.

Se mantendrá la morfología de la traza urbana y la implantación de la edificación y solo podrá ser variado por un plan urbano de detalle, debidamente aprobado.

h) **Radio de giro:** El radio de giro se define como la distancia mínima que un vehículo requiere para dar la vuelta. Dependiendo del tamaño del vehículo, se requerirá mayor o menor radio de giro.

i) **Pavimentos.-** Deberán cumplir las normas de calidad establecidas por el MTOP en las "Especificaciones Generales para la construcción de caminos y puentes".

j) **Curvas de retorno.-** Se podrán diseñar curvas de retorno según la fórmula siguiente:

$$R = \frac{C + I/2 C}{2}$$

Donde:

C = ancho de la calzada

La contra curva de diseño (tangente a la curva de retorno) tendrá un radio equivalente al doble del radio de la curva de retorno.

## CAPÍTULO III NORMAS GENERALES DE ARQUITECTURA SECCIÓN I DIMENSIONES DE LOCALES

**Artículo.- 48.- BASES DEL DIMENSIONAMIENTO.-** Las dimensiones de los locales se sujetarán a las normas mínimas establecidas en la presente Sección, las cuales se basan en: las funciones o actividades que se desarrollen en ellos, el volumen de aire requerido por sus ocupantes, la posibilidad de renovación del aire, la distribución del mobiliario y de las circulaciones, la altura mínima del local y la necesidad de iluminación natural. Las medidas lineales y la superficie, que se refieren al dimensionamiento de locales corresponden a longitudes y áreas libres, y no a las consideradas entre ejes de construcción o estructura.

**Artículo.- 49.- ALTURA DE LOCALES.-** A excepción de aquellos locales que en esta normativa se especifiquen con una altura mínima diferente, la altura mínima de locales será de 2.50 m. Las plantas bajas, cuyos usos no sean de vivienda, y éstos sean de comercio y oficinas o equipamiento deberán tener una altura libre de 2.90 m. o mayor. Estas dimensiones se observarán desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento construido de mayor descuelgue.

**Artículo.- 50.- ÁREA HIGIÉNICO SANITARIA:**

a) Dimensiones mínimas en locales:

Espacio mínimo entre la proyección de piezas sanitarias consecutivas 0.10 m., espacio mínimo entre la proyección de las piezas sanitarias y la pared lateral 0.15 m., espacio mínimo entre la proyección de la pieza sanitaria y la pared frontal 0.50 m.

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

La ducha deberá tener una superficie con un lado de dimensión mínima libre de 0.80m., y será independiente de las demás piezas sanitarias.

Para el caso de piezas sanitarias especiales se sujetará a las especificaciones del fabricante.

b) Todo edificio de acceso público contará con un área higiénico sanitaria para personas con discapacidad o movilidad reducida permanente. (Referencia NTE INEN 2 293:2000).

Urinarios: El tipo de aproximación debe ser frontal, en los urinarios murales para niños, la altura debe ser de 0.40 m. y para adultos de 0.60 m.

c) El ancho mínimo del área higiénica sanitaria no podrá ser menor a 1.20m y el largo mínimo no podrá ser menor a 2.10m.

d) Todo local comercial tendrá un área higiénica sanitaria misma que no podrá ser menor a 1.20m x 1.20m.

## SECCIÓN II ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE LOCALES

**Artículo.- 51.- ÁREAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN EN LOCALES.-** Todo local tendrá iluminación y ventilación naturales por medio de vanos que permitan recibir aire y luz natural **directamente** desde el exterior. En caso de baños, escaleras, pasillos, parqueaderos, bodegas y otros espacios **cerrados**, los que se ventilarán e iluminarán según artículos 52 y 53. El área mínima total de ventanas para iluminación será del 20% de la superficie útil del local.

El área mínima para ventilación será del 30% de la superficie de la ventana, porcentaje incluido dentro del área de iluminación indicada.

**Artículo.- 52.- VENTANAS (referencia NTE INEN 2 312:200).**- Esta norma establece los requisitos que deben cumplir las ventanas en los edificios públicos y privados:

- a) Cuando el antepecho de la ventana tenga una altura inferior a 0.80 m. se colocará elementos bajos de protección o pasamanos de acuerdo a la NTE INEN 2 244.. En caso de que el diseño arquitectónico considere el uso de ventanas piso techo interior y/o exterior, se utilizará vidrios de seguridad de acuerdo a la NTE INEN 2 067.
- b) La iluminación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN I 152. Este parámetro se cuantifica por el factor lumínico que mide la relación entre la cantidad de iluminación del interior y del exterior con cielo despejado.
- c) La ventilación natural en los edificios cumplirá con la NTE INEN I 126. Para que la renovación del aire sea suficiente, el control de apertura de las ventanas debe ser fácilmente accesible y manejable.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

**Artículo.- 53.- VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN INDIRECTA.-** Pueden tener iluminación y ventilación indirecta:

- a) Los locales integrados a una pieza habitable que reciba directamente del exterior, aire y luz, excepto dormitorios, estudios.
- b) Los comedores anexos a salas de estar que tengan iluminación directa.
- c) Las escaleras y pasillos podrán iluminarse a través de otros locales o artificialmente, pudiendo estar ubicados al interior de la edificación.
- d) Los locales, cuyas ventanas queden ubicadas bajo cubiertas, se considerarán iluminados y ventilados naturalmente, cuando se encuentren desplazados hacia el interior de la proyección vertical del extremo de la cubierta, en no más de 3.00 m.
- e) Las salas de estar podrán tener iluminación cenital.

## **Artículo.- 54.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS**

No obstante lo estipulado en los artículos anteriores, las piezas de baño, cocinas, y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos cuya área no será inferior a 0.32 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 0.40 m.; la altura máxima del ducto será de 6 m.

- a) Cuando la ventilación sea solo para una pieza sanitaria y solo para una cocina se podrá utilizar ventilación mecánica.
- b) La sección mínima indicada anteriormente no podrá reducirse cuando se trate de varias piezas sanitarias, cocinas, y otras dependencias similares, si se utiliza extracción mecánica.
- c) En todos los casos, el ducto de ventilación que atraviesa una cubierta accesible, deberá sobrepasar del nivel de ésta, una altura de 0.80 m. como mínimo.

**Artículo.- 55.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.-** Los edificios deberán tener los patios descubiertos necesarios para lograr una eficiente iluminación y ventilación en los términos que se establecen en esta Sección, sin que dichos espacios, en su área mínima, puedan ser cubiertos parcial o totalmente con aleros, volados, corredores, pasillos o escaleras, permitiéndose resaltes de la fachada de 0.20 m. máximo.

**Artículo.- 56.- DIMENSIONES MÍNIMAS EN PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN PARA LOCALES.-** Todos los locales podrán recibir aire y luz directamente del exterior por medio de patios interiores de superficie no inferior a 12 m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor de 3.00 m., hasta una altura máxima de tres pisos.

Cuando se trate de patios interiores en edificios de mayores alturas, el lado menor de estos deberá ser por lo menos igual a la tercera parte de la altura total del paramento vertical que lo limite. Considerando hasta 6,00 m. la dimensión adecuada para el lado menor. Si esta altura es variable, se tomará el promedio.

**Artículo.- 57.- COBERTURA Y AMPLIACIONES EN PATIOS.-** No se permitirá cubrir los patios destinados a iluminación y ventilación, en los patios de iluminación y ventilación no se

permitirán ampliaciones de la edificación que afecten las dimensiones mínimas exigidas por esta Normativa.

**Artículo.- 58.- PATIOS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN CON FORMAS IRREGULARES.-** Los claros de patios que no tuvieren forma rectangular, a cualquier altura, su lado y superficie mínimo, se definirá de acuerdo a las disposiciones del Art. 55 de la presente Normativa.

**Artículo.- 59.- SERVIDUMBRE DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN.-** Cuando dos o más propietarios establezcan servidumbres legales o contractuales recíprocas, para dejar patios de iluminación y ventilación comunes, se considerarán éstos como si pertenecieran a un predio único, que será el formado por los edificios y terrenos colindantes, pero respetando el COS y la altura previstos para el sector. En vivienda cuando los patios son compartidos entre dos o más unidades, se definirá de acuerdo a las disposiciones del Art. 55 de la presente Normativa.

**Artículo.- 60.- 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.

**Artículo.- 61.- VENTILACIÓN MECÁNICA.-** Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica.

Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

El ducto de ventilación no dará a espacio público y no podrá ubicarse la boca de salida a menos de 3 m. de altura del piso.

Se usará ventilación mecánica en los siguientes casos:

- a) Locales cerrados destinados a permanencia de personas donde el espacio sea igual o inferior a 3.00 m<sup>3</sup> por persona. Talleres o fábricas donde se produzca en su interior cualquier tipo de emanación gaseosa o polvo en locales ubicados en sótanos, donde se reúnan más de diez personas simultáneamente; y,
- b) Locales especializados que por su función requieran ventilación mecánica.

### **SECCIÓN III CIRCULACIONES INTERIORES Y EXTERIORES**

**Artículo.- 62.- CORREDORES O PASILLOS (Referencia NTE INEN 2 247:2000).-** Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características funcionales y constructivas que deben cumplir los corredores y pasillos en los edificios de acceso público. Todos los locales de un edificio deberán tener salidas, pasillos o corredores que conduzcan directamente a las puertas de salida, o a las escaleras. Los corredores y pasillos en edificios de uso público, deben tener un ancho mínimo de 1.20 m. en este caso el número de locales atendidos no podrá ser mayor a cinco y su utilización no podrá exceder a las 10 personas. Donde se prevea la circulación frecuente en forma simultánea de dos sillas de ruedas, estos deben tener un ancho mínimo de 1.80 m., los corredores y pasillos deben estar libres de obstáculos en todo su ancho mínimo y desde su piso



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

hasta un plano paralelo a él ubicado a 2.10 m. de altura. Dentro de este espacio no se puede ubicar elementos que lo invadan (ejemplo: luminarias, carteles, equipamiento, partes propias del edificio o de instalaciones). En los corredores y pasillos poco frecuentados de los edificios de uso público, se admiten reducciones localizadas del ancho mínimo. El ancho libre en las reducciones nunca debe ser menor a 1.00 m., las reducciones no deben estar a una distancia menor de 3.00 m. entre ellas. La longitud acumulada de todas las reducciones nunca debe ser mayor al 10 % de la extensión del corredor o pasillo. En los locales en que se requiera zonas de espera, éstas deberán ubicarse independientemente de las áreas de circulación. Cuando los pasillos tengan escaleras, deberán cumplir con las disposiciones sobre escaleras, establecidas en el artículo referente a escaleras de esta Ordenanza.

a) **Características funcionales en edificios de uso público:** El diseño y disposición de los corredores y pasillos así como la instalación de señalización adecuada debe facilitar el acceso a todas las áreas que sirven, así como la rápida evacuación o salida de ellas en casos de emergencia. El espacio de circulación no se debe invadir con elementos de cualquier tipo. Si fuese necesario ubicarlos, se instalan en ampliaciones adyacentes. Los pisos de corredores y pasillos deben ser firmes, antideslizantes y sin irregularidades en el acabado. No se admite tratamientos de la superficie que modifique esta condición (ejemplo, encerado). Los elementos, tales como equipo de emergencia, extintores y otros de cualquier tipo cuyo borde inferior esté por debajo de los 2,10 m. de altura, no pueden sobresalir más de 0,15 m. del plano de la pared. El indicio de la presencia de objetos que se encuentren en las condiciones establecidas, para elementos como equipos de emergencia, extintores, etc., se debe hacer de manera que pueda ser detectado por intermedio del bastón largo utilizado por personas no videntes y baja visión. Romper barreras para discapacitados como rampas, baños, etc.

**Artículo.- 63.- GALERÍAS.-** Las galerías que tengan acceso por sus dos extremos hasta los 60 m. de longitud, deberán tener un ancho mínimo de 6 m. Por cada 20 m. de longitud adicional o fracción del ancho deberá aumentar en 1.00 m. Cuando una galería tenga un espacio central de mayor ancho y altura, la longitud se medirá desde cada uno de los extremos hasta el espacio indicado, aplicándose en cada tramo la norma señalada anteriormente.

En el caso de galerías ciegas la longitud máxima permitida será de 30 m. y el ancho mínimo de 6 m.

**Artículo.- 64.- ESCALERAS (Referencia NTE INEN 2 247:2000).**-Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las escaleras en los edificios públicos.

- a) Los edificios de dos o más pisos deberán tener, en todos los casos, escaleras que comuniquen a todos los niveles y que desemboquen a espacios de distribución, aún cuando cuenten con elevadores. En el caso de edificios de alojamiento temporal, cada escalera servirá como máximo a 15 habitaciones, para cumplir con las funciones de seguridad en casos de emergencia.
- b) Las escaleras estarán distribuidas de tal modo que ningún punto servido del piso o planta se encuentre a una distancia mayor de 25 metros de alguna de ellas, salvo que existan escapes de emergencia.
- c) Las dimensiones de las escaleras según su uso será la siguiente:

USOS ANCHO LIBRE MÍNIMO Edificios públicos escalera principal 1.50 m. (En caso de dimensión mayor a 3.00 m. proveer pasamanos intermedios). Oficinas y comercios 1.20 m. Sótanos, desvanes y escaleras de mantenimiento 0.80 m.

- d) Las dimensiones de las huellas serán el resultado de aplicar la fórmula  $2ch+h= 0.64$  m., donde  $ch$ = contrahuella y  $h$ = huella, en edificios con acceso público, la dimensión mínima de la huella será de 0.28 m.
- e) El ancho de los descansos deberá ser por lo menos, igual a la medida reglamentaria de la escalera.
- f) Se permitirán escaleras compensadas y de caracol, solo para casas unifamiliares.
- g) Las escaleras podrán tener tramos continuos sin descanso de hasta diez escalones excepto las de vivienda. Las escaleras compensadas o de caracol pueden tener descansos máximos cada 18 escalones.
- h) En cada tramo de escaleras las huellas serán todas iguales, lo mismo que las contrahuellas, excepto las gradas compensadas o de caracol.
- i) La distancia mínima de paso entre cualquier punto de la escalera y la cara inferior del cielo raso, entrepiso o descanso debe ser al menos de 2.10 m. libres; los elementos como vigas, lámparas, y similares, no pueden situarse bajo ese nivel.
- j) Escaleras compensadas en edificios públicos: se permitirán escaleras compensadas siempre que no constituyan el único medio accesible para salvar un desnivel. No se consideran estas escaleras como de emergencia.

**Artículo.- 65.- ESCALERAS DE SEGURIDAD.-** Los edificios que presenten alto riesgo, o cuando su altura así lo exija y en otros casos en que el Cuerpo de Bomberos lo considere necesario, deberán plantearse escaleras de seguridad para protección contra incendios.

**Artículo.- 66.- RAMPAS FIJAS (Referencia NTE INEN 2 245:2000).-** Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las rampas que se construyan en espacios abiertos y en edificaciones de uso público para facilitar el acceso a las personas. Las rampas para peatones en cualquier tipo de construcción deberán satisfacer los siguientes requisitos:

Tendrán un ancho mínimo igual a 1.20 m., el ancho mínimo libre de las rampas unidireccionales será de 0.90 m. cuando se considere la posibilidad de un giro a 90°, la rampa debe tener un ancho mínimo de 1.00 m. y el giro debe hacerse sobre un plano horizontal en una longitud mínima hasta el vértice del giro de 1.20 m. si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del ancho de la rampa debe ser de 1.20 m.

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

- a) Longitud Pendiente máxima (%)
  - Hasta 15 metros 8 %
  - Hasta 10 metros 10 %
  - Hasta 3 metros 12 %



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

- b) La pendiente transversal máxima se establece en el 2%.
- c) Los descansos se colocarán entre tramos de rampa y frente a cualquier tipo de acceso, tendrán las siguientes características: El largo del descanso debe tener una dimensión mínima libre de 1.20 m.

Cuando exista la posibilidad de un giro de 90°, el descanso debe tener un ancho mínimo de 1.00 m; si el ángulo de giro supera los 90°, la dimensión mínima del descanso debe ser de 1.20 m. Todo cambio de dirección debe hacerse sobre una superficie plana incluyendo lo establecido a lo referente a pendientes transversales. Cuando una puerta y/o ventana se abra hacia el descanso, a la dimensión mínima de éste, debe incrementarse el barrido de la puerta y/o ventana.

**Características generales:** Cuando las rampas superen el 8% de pendiente debe llevar pasamanos según lo indicado en la NTE INEN 2 244. Cuando se diseñen rampas con anchos mayores o iguales a 1.80 m., se recomienda la colocación de pasamanos intermedios. Cuando las rampas salven desniveles superiores a 0.20 m. deben llevar bordillos según lo indicado en la NTE INEN 2 244. Cuando existan circulaciones transversales en rampas que salven desniveles menores a 0.25 m. (ejemplo rebajes de un escalón o vados), se dispondrán planos laterales de acordonamiento con pendiente longitudinal máxima del 12%. El pavimento de las rampas debe ser firme, antideslizante en seco o en mojado y sin irregularidades según lo indicado en la NTE INEN 2 243. Las rampas deben señalizarse en forma apropiada según lo indicado en la NTE INEN 2 239.

**Artículo.- 67.- AGARRADERAS, BORDILLOS Y PASAMANOS (Referencia NTE INEN 2 244:2000).**-Esta norma establece las características que deben cumplir las agarraderas, bordillos y pasamanos al ingreso y dentro de los edificios de uso público.

- a) **Agarraderas:** Las agarraderas tendrán secciones circulares o anatómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm. La separación libre entre la agarradera y la pared u otro elemento debe ser mayor o igual a 50 mm. Las agarraderas deben ser construidas con materiales rígidos, que sean capaces de soportar, como mínimo, una fuerza de 1500 N sin doblarse ni desprenderse. Los extremos, deben tener diseños curvados, de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches.
- b) **Bordillos:** Todas las vías de circulación que presenten desniveles superiores a 0.20 m. y que no supongan un tránsito transversal a las mismas, deben estar provistas de bordillos de material resistente, de 0.10 m. de altura. Los bordillos deben tener continuidad en todas las extensiones del desnivel.
- c) **Pasamanos:** La sección transversal del pasamano debe ser tal que permita el buen deslizamiento de la mano la sujeción fácil y segura, recomendándose a tales efectos el empleo de secciones circulares y/o ergonómicas. Las dimensiones de la sección transversal estarán definidas por el diámetro de la circunferencia circunscrita a ella y deben estar comprendidas entre 35 mm. y 50 mm. La separación libre entre el pasamano y la pared u otra obstrucción debe ser mayor o igual a los 50 mm. Los pasamanos deben ser construidos con materiales rígidos y estar fijados firmemente dejando sin relieve la superficie de deslizamiento, debiendo ser colocados a los dos costados. Cuando se requiera pasamanos en las circulaciones horizontales, escaleras o rampas, estos deben ser colocados uno a 0.90 m. de altura, recomendándose la colocación de otro a 0.70 m. de altura medidos verticalmente en su

proyección sobre el nivel del piso terminado y se construirán de manera que impidan el paso de niños a través de ellos; en caso de no disponer de bordillos longitudinales en los extremos de las gradas, se colocará un tope de bastón a una altura de 0.30 m. sobre el nivel del piso terminado. Los pasamanos a colocarse en rampas y escaleras deben ser continuos en todo el recorrido (inclusive en el descanso) y con prolongaciones mayores de 0.30 m. al comienzo y al final de aquellas con una señal sensible al tacto que indique la proximidad de los límites de la escalera. Los extremos deben ser curvados de manera de evitar el punzonado o eventuales enganches. Los pasamanos deben resistir como mínimo una carga horizontal de 90 Kg/m<sup>2</sup>. Si el pasamano es público incrementar un 30% a esta resistencia. En el caso de edificios para habitación colectiva, y de escuelas primarias, los pasamanos deberán estar compuestos sólo de elementos verticales lisos, y no permitirán el paso de un elemento de 0.10 m. de ancho. En escaleras de emergencia, los pasamanos deberán estar contruidos con materiales contra incendio, y debe continuar entre los pisos consecutivos sin interrupción, ni cambios bruscos de nivel e inclinación.

#### SECCIÓN IV ACCESOS Y SALIDAS

**Artículo.- 68.- GENERALIDADES.-** Todo vano que sirva de acceso, o de salida de emergencia de un local, lo mismo que las puertas respectivas, deberán sujetarse a las disposiciones de esta Sección.

**Artículo.- 69.- DIMENSIONES MÍNIMAS.-** Para definir el ancho mínimo de accesos, salidas, salidas de emergencia, y puertas que comuniquen con la vía pública se considerara que cada persona puede pasar por un espacio de 0.60 m. El ancho mínimo será de 1.20 m. libre.

Todo local que requiera de la implementación de salidas de emergencia deberán contar con salidas de emergencia que cumplan con los siguientes requisitos:

- a) Deberán existir en cada localidad o nivel del establecimiento.
- b) Serán en número y dimensiones tales que, sin considerar las salidas de uso normal, permitan el desalojo del local en un máximo de 3 minutos.
- c) Tendrán salida directa a la vía pública, o lo harán por medio de circulaciones con anchura mínima igual a la suma de las circulaciones que desemboquen en ellas y,
- d) Deberán disponer de iluminación y ventilación adecuada, y en ningún caso, tendrán acceso o cruzarán a través de locales de servicio, tales como cocinas, bodegas, y otros similares.

**Artículo.- 70.- SEÑALIZACIÓN.-** Las salidas, incluidas las de emergencia, de todos los edificios descritos en el Capítulo IV, Normas por Tipo de Edificación, deberán señalizarse mediante letreros con los textos: salida o salida de emergencia según sea el caso, y flechas o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de las salidas, debiendo estar iluminados en forma permanente aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

**Artículo.- 71.- PUERTAS (Referencia NTE INEN 2 309:2000).-** Esta norma establece las dimensiones mínimas y las características generales que deben cumplir las puertas interiores que se requieran en las edificaciones de uso público para facilitar el acceso y salida de las personas.

- a) **Dimensiones:** Las puertas deben tener las siguientes dimensiones: ancho libre mínimo de 0.90 m. y la altura 2.10 m.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

El ángulo de apertura máximo recomendable oscila entre 135° y 180°. El picaporte deberá situarse a una altura aproximada de 1.00 m., las puertas de cristal deben estar convenientemente señalizadas para evitar riesgos de colisión. Se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre, quedando definidos el área de barrido y ancho de paso.

**Puertas automáticas:** Las puertas de apertura automática deben estar provistas de un sensor de detección elíptica cuyo punto extremo estará situado a 1.50 m. de distancia de la puerta en una altura de 0.90 m. del piso terminado en un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de la puerta. El tiempo de apertura estará determinado por el sensor, por tal razón es indispensable la colocación de estos, tanto en el interior como en el exterior.

**Detector de piso:** Las alfombras o moquetas de activación deben ser de 1.50 m. de largo por un ancho superior al de la puerta en 0.60 m. a cada lado de esta y deben estar provistas de puntos sensibles en toda la superficie, el sistema debe activarse con 20 kg de peso.

**Puertas giratorias:** Este tipo de puerta no es accesible para personas con discapacidad y movilidad reducida. Donde se instale una puerta giratoria, debe colocarse una puerta alternativa de entrada para personas con discapacidad y movilidad reducida de acuerdo a las normas correspondientes.

**Zócalo:** Debe existir un zócalo de protección mayor o igual de 0.30 m. de alto en todo el ancho de la puerta y en las dos caras de la misma para disminuir los efectos de choque del reposapiés de la silla de ruedas.

**Puertas corredizas:** Las puertas corredizas son recomendables en zonas de tamaño reducido. Para facilitar la maniobrabilidad de la silla de ruedas, deben colgarse las puertas con mecanismos de rodamiento adecuados con el fin de evitar esfuerzos excesivos para mover la puerta. En cuartos de baño y cocinas debe resolverse la estanqueidad de las juntas. Los mecanismos de desplazamiento en el piso no deben ser mayores de 20 mm de altura.

### b) Identificación de la puerta:

Las puertas y marcos deben ser de un color que contraste con la pared adyacente. Deben marcarse las puertas de vidrio con una banda de color colocada entre 0.80 m. y 1.60 m. sobre el nivel del piso terminado. Las puertas de vidrio deben ser señalizadas correctamente para evitar riesgos de colisión al no ser percibidas por personas no videntes y de baja visión. Se debe emplear bandas de señalización a la altura indicada anteriormente. Debe indicarse el sentido de apertura de la puerta. Para garantizar la seguridad, se deben emplear vidrios resistentes de acuerdo con la NTE INEN 2067. Como condicionante al diseño se debe respetar los espacios de aproximación, apertura y cierre de puertas de acuerdo con los sistemas de acondicionamiento de las mismas. Los accesos a un edificio deben estar bajo cubierta. Tal provisión facilita la identificación de entrada al edificio por las personas con baja visión. Para la maniobrabilidad de los usuarios de sillas de ruedas, debe dejarse un espacio libre cerca de la apertura de la puerta entre 0.45 m. a 0.55 m; la profundidad del espacio libre debe ser de 1.20 adicional al barrido de la puerta. Las puertas de salida, o salidas de emergencia de hoteles, hospitales, centros de reunión, salas de espectáculos, espectáculos deportivos, locales, y centros comerciales deberán satisfacer los siguientes requisitos: Siempre serán abatibles hacia el exterior sin que sus hojas obstruyan pasillos o escaleras. El vano que dejen libres las puertas al abatirse no será en ningún caso menor que el ancho mínimo fijado en el Art. 70. Contarán con dispositivos que permitan su apertura con la presencia o el simple empuje de los concurrentes. Cuando comuniquen con escaleras, entre la puerta y el desnivel inmediato deberá haber un descanso con una longitud mínima de 1.20 m. no habrá puertas simuladas ni se colocarán espejos en las mismas.

## SECCIÓN V ASCENSORES O ELEVADORES

**Artículo.- 72.- ALCANCE.-** Cumplirán con las normas de esta sección todos los equipos destinados a la transportación vertical de pasajeros y carga tales como: ascensores, monta camillas, montacargas, escaleras eléctricas y otros de uso similar.

**Artículo.- 73.- MEMORIA DE CÁLCULO.-** El número, capacidad y velocidad de los ascensores / elevadores de una edificación, estarán especificados en la Memoria de Cálculo, la que será elaborada por un profesional del ramo o firma responsable. En dicho cálculo, se considerarán cuando menos los siguientes factores:

a) **Tipo de edificación:** a.1. Residencial: Edificios destinados a vivienda. a.2. Comercial: Edificaciones para oficinas, comercios y hoteles. a.3. Industrial: Edificaciones de bajo, mediano, alto y peligroso impacto. a.4. Equipamiento: Edificios públicos, hospitales, centros de educación, salud, institucional, bienestar social, cultural, recreativo, religioso y turístico.

b) **Estimación de la población del edificio:** b.1. Residencial: 2 personas por dormitorio b.2. Comercial, oficinas y consultorios médicos: 1 persona por cada 8 a 10 m<sup>2</sup> de área útil. b.3. Hoteles: 2 personas por dormitorio. b.4. Educacional: 1 estudiante por cada 2.50 m<sup>2</sup>. b.5. Restaurantes: 1 persona por cada 3.00 m<sup>2</sup> de área. b.6. Centros comerciales: 1 persona por cada 4 m<sup>2</sup> de área total. b.7. Institucional: Hospitales: 3 personas por cama. b.8. Edificios de estacionamientos: 2 personas por puesto de parqueo

c) **Normas generales:**

c.1 Toda edificación destinada a hospital con dos o más niveles considerados a partir del nivel de la acera, deberá contar con servicio de elevadores especiales para pacientes. A excepción de aquellas soluciones que sean realizadas mediante rampas.

c.2 En cualquier edificación se puede descontar el 50% de la población que se halle un piso arriba y un piso debajo de la planta de acceso principal (Pb) siempre y cuando estén situados a una distancia no mayor a 5 m. con relación a la planta principal.

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

c.4 Se deberá instalar ascensores en edificios que tengan más de 5 pisos, en edificaciones que utilicen el sexto piso como espacio complementario de las viviendas con accesos en el quinto piso (departamento tipo dúplex), no se requerirá ascensor.

**Artículo.- 74.- CONDICIONES DEL POZO DE ASCENSORES.-** La construcción del pozo debe garantizar que tan sólo las personas debidamente autorizadas puedan ingresar a éste para realizar trabajos netamente de instalación, inspección, reparación, mantenimiento o modernización del ascensor.

a) El pozo deberá tener los elementos rígidos que permitan el correcto anclaje y sujeción de las guías de cabina, contrapeso y/o pistón que garanticen la alineación y reacción sobre los puntos de apoyo, salvo el caso que el ascensor disponga de su propia estructura auto soportante.

b) El pozo dispondrá de un sobre recorrido, con una altura suficiente, para dar el espacio mínimo de seguridad entre el techo de la cabina y la parte inferior de la sala de máquinas o tapa.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

- c) El foso dispondrá de una profundidad suficiente para dar el espacio mínimo de seguridad dentro la plataforma inferior del carro y el nivel inferior del pozo, de manera tal de alojar a los amortiguadores.
- d) Al pozo del ascensor se debe prever de los medios o sistemas que eviten la acumulación de humos o gases calientes en caso de incendio.
- e) Se prohíbe ubicar dentro del pozo a elementos, accesorios y materiales de naturaleza ajena a los ascensores. El foso debe mantenerse permanentemente limpio y no se permitirá que se lo utilice como depósito de basura.
- f) El foso debe ser construido con materiales impermeabilizantes y disponer de sistemas de drenaje que impidan la acumulación de agua.
- g) En cada foso se debe ubicar un interruptor que permita abrir el circuito de seguridades.
- h) El fondo del foso deberá ser construido para soportar y garantizar las cargas y reacciones establecidas por el fabricante del ascensor.
- i) No deben existir en el pozo y foso elementos constructivos estructurales o de cualquier otra naturaleza que impidan la correcta instalación y operación de los distintos dispositivos de los ascensores.
- j) Las paredes del pozo deben ser pintadas (blanqueadas) para facilitar los trabajos de instalación y mantenimiento.

Se prohíbe dentro de la sala de máquinas a elementos, accesorios, materiales e instalaciones extraños a los ascensores. La sala de máquinas debe mantenerse permanentemente limpia y no se permite que se use como depósito de basura ni para bodegaje ni otros fines.

El acceso a la sala de máquinas, durante la instalación del ascensor, debe permitir el ingreso solo del personal autorizado sin depender de terceras personas, no se permite que la sala de máquinas sea lugar de tránsito para acceder a otras áreas, las salas de máquinas deben estar ventiladas, garantizando la evacuación del calor emitido por el equipo, según las especificaciones técnicas del fabricante.

**Artículo.- 75.- INSTALACIÓN CENTRALIZADA DE GAS (GLP).-** La instalación centralizada de gas y los tanques fijos de GLP, se referirán a las normas y disposiciones INEN y el Cuerpo de Bomberos determinen según su respectivo reglamento.

**Artículo.- 76.- CHIMENEAS.-**Las chimeneas deberán proyectarse de tal manera que los humos y gases sean conducidos por medio de un ducto directamente al exterior en la parte superior de la edificación, a una altura no menor de 1.00 m. del último nivel accesible. En el caso de necesitar varias chimeneas, cada una de éstas dispondrá de su propio ducto.

**Artículo.- 77.- EXTINTORES DE INCENDIO.-**Toda edificación deberá estar protegida con extintores de incendio del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación.

Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier



punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25 m.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios, se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1.50 m. del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

**Artículo.- 78.- TRANSFORMADORES.-** Toda construcción que quiera una carga eléctrica mayor de cincuenta (50) kilovatios, deberá contemplar un recinto especial de acceso independiente para transformadores y accesorios propios de instalación eléctrica, de las dimensiones y requisitos que exija la empresa eléctrica, siempre que no sea factible su instalación en postes o que no se trate de cámaras modulares compactas.

## **CAPÍTULO IV NORMAS POR TIPO DE EDIFICACIÓN SECCIÓN I EDIFICACIONES DE VIVIENDA**

**Artículo.- 79.- ALCANCE.-** Los artículos de esta Sección, a más de las disposiciones generales de las presentes Normas; abarcan a todas las edificaciones unifamiliares y multifamiliares; inmuebles rehabilitados y edificaciones protegidas, a construirse individualmente o en conjuntos habitacionales o edificios de altura.

Esta Sección tiene por objeto suministrar las normas técnico constructivo de obligado cumplimiento para edificación de vivienda, a fin de preservar condiciones mínimas de habitabilidad, seguridad y confort para sus habitantes.

**Artículo.- 80.- UNIDAD DE VIVIENDA.-** Se considerara como unidad de vivienda la que conste de por lo menos sala de estar, un dormitorio, cocina, cuarto de baño y área de servicio.

**Artículo.- 81.- DIMENSIONES MÍNIMAS EN LOCALES:**

- a) **Locales habitables:** los locales habitables tendrán una superficie mínima útil de 6m<sup>2</sup>, ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2 metros libres.
- b) **Dormitorios:** En toda vivienda deberá existir por lo menos un dormitorio con superficie mínima de 8.10m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 2.70mts., libres, provisto de closet anexo de superficie mínima de 0.72 m<sup>2</sup>., y ancho no menor a 0.60 metros libres.

Otros dormitorios con excepción del de servicio, dispondrán de closet anexo con superficie mínima de 0.54m<sup>2</sup>., y ancho no menor a 0.60m., libres o incrementaran su área mínima en 0.72 m<sup>2</sup>.

- c) **Sala de estar:** Tendrá una superficie mínima de 8.41m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones Laterales será menor a 2.90m.
- d) **Comedor:** Tendrá una superficie mínima de 8.41 m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones Laterales, será menor a 2.90m.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

- e) **Cocina:** Tendrá una superficie mínima de 4.50 m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones Laterales será menor a 1.50m., dentro de la que deberá incluirse obligatoriamente un mesón de trabajo en un ancho no menor a 0.60m.
- f) **Baños:** Las dimensiones mínimas de baños y sus condiciones de ventilación e iluminación, estarán sujetas a lo estipulado en el Artículo 49 de la Sección Primera, dimensiones de locales.
- g) **Área de servicio:** Tendrá una superficie de 2,25 m<sup>2</sup>., como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones será menor a 1.50m libres, pudiendo anexarse especialmente al área de cocina y dividida de esta por medio de un muro o tabiquería de 1,50 m. de altura.
- h) **Área de secado:** En toda vivienda se proveerá un área de secado de ropa anexa al área de servicio o fuera de ella y tendrá una superficie útil de 3 m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50m.

**Artículo.- 82.- SERVICIOS SANITARIOS DE LA VIVIENDA.-** Toda vivienda deberá incluir obligatoriamente los siguientes servicios sanitarios:

**Cocina:** Fregadero con interceptor de grasas

**Baño:** Lavamanos, inodoro y ducha

Lavadero de ropa.

**Artículo.- 83.- DEPARTAMENTOS DE UN SOLO AMBIENTE.-** En los edificios colectivos de vivienda, se autorizara la construcción de vivienda de un solo ambiente, cuando cumplan las siguientes características:

- a) Un local destinado a la habitación, que reúna todas las condiciones del local habitable con el máximo de mobiliario incorporado, que incluya closet, según la norma del literal b, del artículo 80.
- b) Un área mínima de 12 m<sup>2</sup> libres para sala de estar y/o comedor, ninguna de cuyas dimensiones Laterales será menor a 2,70 m,
- c) Una pieza de baño completa, Artículo 49 de la Sección Primera, dimensiones de locales
- d) Cocina: con artefacto y mueble de cocina, lavaplatos y extractor natural, o mecánico tendrá un área mínima de 2.25 m<sup>2</sup>., ninguna de cuyas dimensiones laterales será menor a 1.50 m. libres y el mesón de trabajo tendrá un ancho mínimo de 0.60 m. libres.
- e) Área de servicio se registrá exactamente al contenido del literal g) del artículo 80 de esta Sección.

**Artículo.- 84.- CULATAS.-** Todas las culatas de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas, en la o las paredes laterales de edificaciones más altas.

**Artículo.- 85.- 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:

Altura mínima: 2.10 mts.

Ancho mínimos:

- a) Acceso a vivienda o departamento: 1.20 m.
- b) Dormitorios, salas, comedores 0.90 m.
- c) Cocinas y áreas de servicio 0.90 m.
- d) Baños 0.70 m.

**Artículo.- 86.- RETIROS FRONTALES Y POSTERIORES.-** Los retiros frontales serán de acuerdo a la zonificación dada por el Departamento de Planificación, estos serán encespedados y arborizados. En ningún caso se permitirá la ocupación de los retiros frontales con edificaciones, salvo losas inaccesibles de garaje o garitas de vigilancia.

El retiro frontal será mínimo de 5m y el retiro posterior será de forma obligatoria en todas las construcciones, con el afán de garantizar suficiente ventilación e iluminación, el mismo que será de acuerdo a la superficie del terreno.

En el caso que los propietarios voluntariamente desean dejar un retiro frontal, aun cuando en la línea de fábrica no se de esta condición, el retiro que deberá dejar será de tres a cinco metros libres (3.00m-5.00m), dependiendo el caso.

En las zonas múltiples y que tengan uso comercial, los retiros frontales serán tratados y considerados como prolongación de la acera.

**Artículo.- 87.- RETIROS LATERALES.-** Todo predio deberá cumplir con los requisitos establecidos en la zonificación respectiva, pudiendo adosarse en la planta baja hasta una altura máxima de tres metros (3.00), a las medianeras. Esta altura se medirá desde el nivel natural del suelo.

En el caso que los propietarios voluntariamente desean dejar un retiro lateral, aun cuando en la línea de fábrica no se de esta condición, el retiro mínimo que deberá dejar será de tres metros libres (3.00m) hacia los colindantes.

En las vías colectoras, se permitirá adosamientos hasta una altura de dos pisos.

**Artículo.- 88.- ALTURA MÁXIMA.-** Cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas accesibles, la altura máxima permitida será de un metro sobre el nivel natural del terreno.

**Artículo.- 89.- CERRAMIENTOS.-** Los muros divisorios entre dos predios podrán construirse hasta una altura máxima de 3,00 metros. Los cerramientos frontales en el área residencial podrán tener una altura máxima de dos metros (2m) y deberán ser diseñados en armonía con el edificio. Serán aprobados conjuntamente con el proyecto arquitectónico.

En los lotes esquineros se construirá un ochave o radio de curvatura de al menos tres metros (3m) con relación a la línea de fábrica.

**Artículo.- 90.- ANTEPECHOS.-** Toda abertura, vano o entrepiso que dé al vacío, dispondrá de un elemento estable y seguro tipo antepecho, balaustrada, barandilla, cortina de cristal o similares, a una altura no menor a 0.90 m. medida desde el piso terminado, si la dimensión es menor se aplicará la NTE INEN 2 312:2000.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

**Artículo.- 91.- ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DE COCINAS A TRAVÉS DE ÁREAS DE SERVICIO.-**Las cocinas o áreas de lavado podrán iluminarse y ventilarse a través de patios de servicio de por lo menos 9 m<sup>2</sup>, cuando la distancia de la ventana a la proyección vertical de la fachada sea igual a 3.00 m.

**Artículo.- 92.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS.-** Las piezas de baño, cocinas y otras dependencias similares, podrán ventilarse mediante ductos: en viviendas unifamiliares con ductos hasta 6 m. de longitud, el diámetro mínimo será de 0.10 m. con ventilación mecánica; en viviendas multifamiliares con alturas menores a 3 pisos, los ductos tendrán un área no menor a 0.24 m<sup>2</sup>. Con un lado mínimo de 0.40 m., en este caso la altura máxima del ducto será de 6 m.

## SECCIÓN II ESTACIONAMIENTOS

**Artículo.- 93.- ALTURA LIBRE MÍNIMA.-** Las construcciones para estacionamientos públicos tendrán una altura libre mínima de 2.30 m. medidos desde el piso terminado hasta la cara inferior del elemento de mayor descuelgue. En edificios de otros usos esta altura será de 2.20 m.

**Artículo.- 94.- DIMENSIONES MÍNIMAS PARA PUESTOS DE ESTACIONAMIENTO.-** Las dimensiones y áreas mínimas requeridas para puestos de estacionamiento se registrarán según la forma de colocación de los mismos, de acuerdo al siguiente cuadro:

Dimensiones mínimas para puestos de estacionamiento

Estacionamiento:

	A	B	C
En 30°	5.00	4.30	3.30
En 90°	2.30	4.80	5.00
En paralelo	6.00	2.20	3.30

Según la ubicación de los puestos de estacionamiento con respecto a muros y otros elementos laterales, los anchos mínimos se registrarán por el siguiente cuadro:

Anchos mínimos de puestos de estacionamiento.

Lugar de emplazamiento para automóviles livianos

Abierto por todos los lados o contra un obstáculo 5.00m. x 2.30 m.

Con pared en uno de los lados 5.00m. x 2.50 m.

Con pared en ambos lados ( caja ) 5.00 m. x 2.80 m.

Dimensiones mínimas de los lugares destinados al estacionamiento vehicular de las personas con discapacidad

Ancho: 3.50 m. = Área de transferencia: 1.00 m. + área para el vehículo: 2.50 m

Largo: 5.00 m.



**Artículo.- 95.- COLOCACIÓN DE VEHÍCULOS EN FILA.-** En los estacionamientos públicos o privados, que no sean de autoservicio podrá permitirse que los puestos se dispongan de tal manera que para sacar un vehículo se mueva un máximo de dos.

**Artículo.- 96.- PROTECCIONES.-** Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

**Artículo.- 97.- SEÑALIZACIÓN.-** Se adoptará la señalización de tránsito utilizada en las vías públicas y los elementos más adecuados para informar:

- a) Columnas, muros de protección, bordillos y topes
- b) Altura máxima permisible
- c) Entradas y salidas de vehículos
- d) Casetas de control
- e) Sentido de circulaciones y rampas
- f) Pasos peatonales
- g) Divisiones entre puestos de estacionamiento
- h) Nivel, número de piso y número del puesto.

**Artículo.- 98.- VENTILACIÓN.-** La ventilación en los estacionamientos podrá ser natural o mecánica.

- a) Ventilación natural: El área mínima de vanos para ventilación natural será de 5% del área del piso correspondiente, dispuestos en las paredes exteriores opuestas.

El proyecto de ventilación mecánica será sometido a aprobación, conjuntamente con los planos generales de la edificación.

Las rampas, fachadas, elementos estructurales, colindancias de los estacionamientos deberán protegerse con dispositivos capaces de resistir posibles impactos de vehículos.

- b) Ventilación mecánica: Cuando no se cumpla con las disposiciones del inciso "a)", la ventilación podrá ser mecánica, para extraer y evitar la acumulación de gases tóxicos, especialmente en las áreas destinadas a la entrega y recepción de vehículos, con capacidad para renovar el aire por lo menos seis veces por hora.

**Artículo.- 99.- ESTACIONAMIENTOS:** El número de puestos de estacionamiento por unidad de vivienda, estará de acuerdo a las siguientes relaciones.

- a) Un puesto de estacionamiento por cada unidad de vivienda, cuando estas sean de tipo unifamiliar o bifamiliar.
- b) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda de hasta 100 m<sup>2</sup>, y un puesto adicional por cada 100 m<sup>2</sup>, en exceso.
- c) Un puesto de estacionamiento por cada dos unidades de vivienda, cuando estas sean del tipo un solo ambiente.
- d) Un puesto de estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda en programas que demuestren ser de interés social siempre que su área no exceda a 80 m<sup>2</sup>.
- e) Además de todo lo estipulado en este artículo las edificaciones para habitación, se sujetaran a las normas pertinentes en los artículos referentes a estacionamientos de la presente normativa.

Las normas del presente artículo regirán para edificios y urbanizaciones.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

Alcaldía

## SECCIÓN III EDIFICIOS A SER ENAJENADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**Artículo.- I00.-ALCANCE.-** Los departamentos, oficinas o locales de un edificio y las casas aisladas o adosadas en que exista propiedad común del terreno, podrá pertenecer a distintos propietarios y constituir una propiedad separada, en base a las normas que se establecen en la Ley de Propiedad Horizontal.

**Artículo.- I01.- DISPOSICIONES GENERALES.-** En las propiedades que se constituyan de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa, y copropietario de los bienes afectos al uso común de todos ellos.

- a) Se consideran bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de los edificios y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de la parte que les corresponde, tales como: el terreno, los cimientos, los muros exteriores y soportantes, la obra gruesa de los entrepisos, la techumbre, la habitación del cuidador, las instalaciones generales de energía eléctrica, alcantarillado, agua potable, recintos de calderas, estanques, circulaciones horizontales y verticales, terrazas comunes, etc.
- b) Los bienes a que se refiere el literal anterior, en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aun con el consumimiento de todos los copropietarios no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso de que en una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase consecuentemente a ser una sola propiedad y un solo propietario.
- c) El derecho de cada copropietario sobre los bienes comunes, será proporcional al avalúo del piso, departamento, oficina, local o vivienda de su dominio. En proporción a este mismo valor, deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento y reparación y al pago de servicios, pero el Reglamento de copropiedad podrá contemplar una distribución proporcional en relación a superficies.
- d) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del municipio, deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios. Corresponderá al Municipio certificar que la construcción cumple los requisitos necesarios de la Ley de Propiedad Horizontal, para este efecto se cumplirá lo siguiente:
  1. 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 Obras Públicas.
  2. 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.

- e) **Vivienda conserje.**- Se proveerá a las edificaciones de una vivienda para conserje, la que tendrá un área de 35 m<sup>2</sup> como mínimo, en este caso, la sala de estar-comedor, tendrá un área de 12m<sup>2</sup>., como mínimo, ninguna de cuyas dimensiones laterales, será menor a 2.70m libres.

**Artículo.- I02.- NORMAS GENERALES PARA LAS EDIFICACIONES.**- Las edificaciones a ser enajenadas en propiedad horizontal, cumplirán con las normas de estructura, albañilería, instalaciones y servicios colectivos de la habitación. A más de todas las pertinentes contenidas en la presente normativa.

**Artículo.-I03.- NORMAS DE ESTRUCTURA.**- Podrán ser de hormigón o metálica. Será antisísmica calculada de acuerdo a las normas del Código Ecuatoriano de la Construcción (C.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 el C.E.C. se aceptara 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 relleno por un inerte liviano o por moldes perdidos huecos de aglomerados de cemento o cerámica.

En edificios de pisos donde se instalen sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, incineradores, agua caliente central, bombas de cualquier género, etc., toda maquinaria que produce vibraciones deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto. Igualmente en la caja de ascensores que se sujetan guías de cabina, de contrapeso, etc., formará una unidad independiente del resto de la estructura.

**Artículo.-I04.- LOCALES PARA LA ENSEÑANZA.-Aulas.-**

Los locales destinados para aulas o salas de clase, deberán cumplir las siguientes condiciones particulares:

Altura mínima entre el nivel de piso terminado y cielo raso 3.00 m. libres.

Área mínima por alumno: Pre-primaria: 1.00 m<sup>2</sup> x alumno

Primaria y media: 1.20 m<sup>2</sup> x alumno

Capacidad máxima: 30 alumnos en pre-primaria y primaria y, 35 alumnos en secundaria.

Distancia mínima medida entre el pizarrón y la primera fila de pupitres: 1.60 m. libres y longitud máxima entre el pizarrón y la última fila de pupitres 8.00 m.

#### **SECCIÓN IV EDIFICIOS DE COMERCIOS**

**Artículo.- I05.- ALCANCE.**- Los edificios destinados a comercios y a centros comerciales, los locales comerciales que formen parte de edificios de uso mixto cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

**Artículo.- I06.- CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERIAS.**-En centros comerciales, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con locales comerciales a uno o a ambos lados.

**Artículo.- I07.- DIMENSIONES DE PUERTAS.**-Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de comercio:

Altura mínima: 2.10 m.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

Anchos mínimos:

- Acceso a comercios individuales: 1.00 m.
- Comunicación entre ambientes de comercio: 0.90 m.
- Baños: 0.80 m. y 0.90 m. para minusválidos, según norma NTE INEN 2 309:2000.
- Acceso a varios comercios: 1.40m.

**Artículo.- 108.- MEZZANINES.-**Un mezanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

**Artículo.- 109.- VENTILACIÓN EN EDIFICACIONES COMERCIALES.-** La ventilación de locales habitables de carácter comercial, como tiendas, almacenes, garajes, talleres, etc. podrá efectuarse por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local.

Los locales comerciales que tengan acceso por galerías comerciales cubiertas y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos.

**Artículo.- 110.- VENTILACIÓN POR MEDIO DE DUCTOS.-**Las piezas de baño, cocinetas y otras dependencias similares en edificios comerciales podrán ventilarse mediante ductos. En alturas menores a 9 m.: los ductos tendrán un área no menor a 0.04 m<sup>2</sup>., con un lado mínimo de 0.20 m. En edificios de hasta 5 pisos, el ducto tendrá como mínimo 0.20 m<sup>2</sup> y una altura máxima de 12 m. En caso de alturas mayores el lado mínimo será de 0.60 m. con un área no inferior a 0.36 m<sup>2</sup> libre de instalaciones.

**Artículo.- 111.- VENTILACIÓN MECÁNICA.-**Siempre que no se pueda obtener un nivel satisfactorio de aire en cuanto a cantidad, calidad y control con ventilación natural, se usará ventilación mecánica. Los sistemas de ventilación mecánica deberán ser instalados de tal forma que no afecten la tranquilidad de los moradores del área donde se va a ubicar, especialmente por la generación de elevados niveles de presión sonora y vibración.

**Artículo.- 112.- SERVICIOS SANITARIOS EN COMERCIOS.-**Para la dotación de servicios sanitarios en comercios se considerará la siguiente relación:

Medio baño de uso público por cada 50 m<sup>2</sup> de área útil total acumulado de local comercial.

Para áreas menores a 50 m<sup>2</sup> se requerirá de medio baño de uso público.

En centros comerciales para locales menores a 50 m<sup>2</sup>., se exigirá un medio baño para hombre y uno para mujeres por cada 10 locales.

En toda batería sanitaria se considerará un baño para personas con discapacidad y movilidad reducida.

**Artículo.- 113.- CRISTALES Y ESPEJOS.-** En comercios los cristales y espejos de gran magnitud cuyo extremo inferior esté a menos de 0.50 m. del piso, colocado en lugares a los que tenga acceso el público, deberán señalarse o protegerse adecuadamente para evitar accidentes. No podrán colocarse espejos que por sus dimensiones o ubicación puedan causar confusión en cuanto a la forma o tamaño de vestíbulos o circulaciones.

## SECCIÓN V EDIFICIOS DE OFICINAS

**Artículo.- II4.-ALCANCE.-** Los edificios destinados a oficinas cumplirán con las disposiciones contenidas en esta Sección, a más de las pertinentes de la presente Normativa.

**Artículo.- II5.- CIRCULACIONES INTERIORES Y GALERIAS.-** En edificios de oficina, se entenderá por galería el espacio interior destinado a la circulación del público, con oficinas ubicadas a un lado.

**Artículo.- II6.- DIMENSIONES DE PUERTAS.-** Se adoptarán las siguientes dimensiones para puertas de oficinas:

Altura mínima: 2.10 m.

Anchos mínimos:

- a) Acceso a oficinas: 0.90 m.
- b) Comunicación entre ambientes: 0.80 m.
- c) Baños: 0.80 m.

**Artículo.- II7.- MEZZANINES.-** Un mezzanine puede ubicarse sobre un local y se considera como piso al cálculo de altura de edificación.

**Artículo.- II8.- VENTILACION EN EDIFICIOS DE OFICINAS.-** La ventilación de locales de oficinas se podrá efectuar por las vías públicas o particulares, pasajes y patios, o bien por ventilación cenital por la cual deberá circular libremente el aire sin perjudicar recintos colindantes. El área mínima de estas aberturas será el 8% de la superficie útil de planta del local. Los locales de oficinas que tengan acceso por pasillos y que no dispongan de ventilación directa al exterior, deberán ventilarse por ductos, o por medios mecánicos.

**Artículo.- II9.- ESTACIONAMIENTOS EN OFICINAS.-** El número de puestos de estacionamiento será de uno por cada oficina.

## **SECCIÓN VI EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL**

**Artículo.- I20.- ALCANCE.-** Todas las edificaciones en que se llevan a cabo operaciones de producción industrial, así como las que almacenen en gran escala insumos industriales, combustibles y otros productos que signifiquen algún tipo de riesgo, cumplirán con las disposiciones de la presente Sección, Medio Ambiente y Riesgos Naturales por factores físicos, químicos y biológicos del Reglamento de Seguridad y Salud de los Trabajadores. Las edificaciones deberán mantener los retiros correspondientes según el tipo de implantación industrial. Las actividades que entrañan peligro deben retirarse según lo establecido por las ordenanzas.

**Artículo.- I21.- LOCALIZACIÓN.-** Las edificaciones que trata el artículo anterior, se localizarán de acuerdo a lo que dispone la Ordenanza de Zonificación y se ubicarán en zonas que no presenten algún tipo de riesgo.

**Artículo.- I22.- REQUISITOS EN EDIFICACIONES PARA USO INDUSTRIAL.-** Las edificaciones para uso industrial, además de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán las siguientes exigencias:



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

- a) Retiros: Para las industrias que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, serán definidos por la Dirección de Obras Públicas;
- b) La disposición de desechos sólidos industriales, emisión de gases partículas y otros contaminantes atmosféricos, se sujetarán a las normas de los organismos competentes en razón de la materia, conforme con la ley;
- c) Iluminación: el nivel mínimo de iluminación está en relación con el tipo de faena o actividad a desarrollar, y puede variar entre 300 y 5000 luxes. Todo lugar de trabajo deberá estar dotado de suficiente iluminación natural o artificial para que el trabajador pueda efectuar sus labores con seguridad y sin daño para sus ojos.
- d) La prevención y control de la contaminación de las aguas por las industrias, se realizará de conformidad con las disposiciones de los reglamentos pertinentes.
- e) Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica, deberán cumplir con las disposiciones especiales de la Comisión de Energía Atómica y demás organismos competentes en razón de la materia conforme con la Ley; y,
- f) Los ruidos, vibraciones producidas por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a las disposiciones del Reglamento para la prevención y control de la contaminación ambiental originada por la emisión de ruidos, establecidos por el Ministerio de Salud Pública y de los demás organismos competentes en razón de la materia conforme con la Ley.

## SECCIÓN VII EDIFICACIONES DE ALOJAMIENTO

**Artículo.- I23.-ALCANCE.-** Se considerarán alojamientos hoteleros a los dedicados de modo profesional y habitual, mediante precio, a proporcionar habitación a las personas con o sin otros servicios complementarios.

**Artículo.-I24.- CLASIFICACIÓN.-** Los alojamientos hoteleros, se clasificarán en atención a las características y calidad de sus instalaciones, y por los servicios que prestan de la siguiente manera:

- a) Establecimiento hoteleros:
  - a.1 Hoteles:
    - Hotel
    - Hotel- residencia
    - Hotel- apartamento
  - a.2 Pensiones y hostales:
    - Hostales
    - Hostales- Residencias
    - Pensiones
  - a.3 Hosterías y Moteles:
    - Hosterías
    - Moteles
- b) Establecimientos Extra-hoteleros:
  - Apartamentos Turísticos
  - Campamentos de turismo o Campings
  - Refugios y cabañas

**Artículo.-I25.- DEFINICIONES ESPECÍFICAS.-**El tipo de establecimiento lo determina el Ministerio de Turismo y se rige por sus propias normativas.

- a) Establecimientos Hoteleros:

**Hotel:** Es todo establecimiento que de modo profesional y habitual preste al público en general, servicios de alojamiento, comidas y bebidas mediante precio y disponga de un mínimo de 30 habitaciones.

Estos pueden ser calificados como:

5 estrellas: Gran lujo y lujo

4 estrellas: Primera superior y primera turista

3 estrellas: Segunda

2 estrellas: Tercera

1 estrella: Cuarta

**Hotel residencia:** Es todo establecimiento hotelero que preste al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer además servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería, para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un mínimo de 30 habitaciones.

**Hotel apartamento:** (Apart. Hotel). Es todo establecimiento que presta al público en general, alojamiento en apartamentos (considerando como mínimo una habitación independiente física y visualmente, un baño completo, área de cocina, comedor y estar) con todos los servicios de un hotel, disponiendo además de muebles, enseres, útiles de cocina, vajilla, cristalería, mantelería, lencería, etc. para ser utilizados por los clientes, sin costo adicional alguno. Dispondrán de un mínimo de 30 apartamentos, y podrán contar con todos los servicios complementarios y adicionales de este tipo de establecimientos.

**Hostal:** Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 29, ni menor de 12 habitaciones.

**Hostal residencia:** Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicios de alojamiento, debiendo ofrecer adicionalmente servicio de desayuno, pudiendo disponer de servicio de cafetería para tal efecto, pero no ofrecerá los servicios de comedor y tendrá un máximo de 29 habitaciones, y un mínimo de 12.

**Pensión:** Es todo establecimiento hotelero que presta al público en general, servicio de alojamiento y alimentación, y cuya capacidad no sea mayor de 11, ni menor de 6 habitaciones.

**Hostería:** Es todo establecimiento hotelero, situado fuera de los núcleos urbanos, preferentemente en las proximidades de las carreteras, que este dotado de jardines, zonas de recreación y deportes y en el que, mediante precio se preste servicios de alojamiento y alimentación al público en general, con una capacidad no menor de 12 habitaciones ni mayor de 29.

**Motel:** Es todo establecimiento hotelero situado en zonas condicionadas por el Municipio del Cantón y próximo a las carreteras, en el que se preste servicios de alojamiento en habitaciones, con baño completo, y entradas y garajes independientes desde el exterior. Deberán prestar servicio de cafetería las 24 horas del día. Con capacidad mínima de 6 habitaciones.

c) **Establecimientos extra-hoteleros:**

**Apartamentos Turísticos:** Son todos los establecimientos turísticos que de modo habitual prestan el servicio de alojamiento mediante precio. Entendiéndose que el alojamiento conlleva el uso y disfrute del apartamento, con su correspondiente mobiliario, equipo, instalaciones y servicios, sin que se preste los servicios de un hotel.

**Campamentos de turismo o campings:** Son aquellos terrenos debidamente delimitados y acondicionados para facilitar la vida al aire libre, en los que se pernocta bajo tienda de campaña (carpa), sin que se presten los servicios de un hotel.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

**Artículo.- I26.-VESTÍBULOS.-**Todas las edificaciones de alojamiento deberán contar con un vestíbulo, cuya superficie estará en relación técnica con la capacidad receptiva de los establecimientos, Serán suficientemente amplios para que no se produzcan aglomeraciones que dificulten el acceso a las distintas dependencias e instalaciones y tener un adecuado control que garantice la seguridad de turistas y clientes.

En el vestíbulo se encontrará, según la clasificación del establecimiento hotelero los siguientes servicios:

- a.- Para establecimientos hoteleros de gran lujo, lujo, primera superior, primera turista y segunda categoría: Se diferenciará la recepción de la conserjería; se ubicarán cabinas telefónicas, 1 por cada 40 habitaciones o fracción; baterías sanitarias generales, independientes para hombres y mujeres.
- b.- El resto de establecimientos hoteleros contarán con los siguientes servicios mínimos: recepción, teléfono público, y servicios higiénicos independientes para hombres y mujeres.

**Artículo.- I27.- PASILLOS.-** El ancho mínimo de pasillos en establecimientos hoteleros de gran lujo será de 2.10 m.; en los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m.; en los de segunda categoría se considerará mínimo 1.20 m.; y, en los de tercera y cuarta, 1.20 m. En edificaciones de hasta 5 pisos sin ascensor y/o 20 dormitorios, el pasillo mínimo será de 1.20 m.

**Artículo.- I28.- ESCALERAS.-** La escalera principal en los establecimientos hoteleros relacionará todas las plantas de utilización de los clientes y se colocará en cada planta el número de piso al que corresponde.

El ancho de las escaleras estará condicionado a la categoría del hotel.

- a) En los establecimientos hoteleros de gran lujo deberá ser de 2.10 m. y lujo el ancho mínimo deberá ser de 1.80 m.
- b) En los de categoría primera superior y turista será de 1.50 m. como mínimo.
- c) Para los de segunda y tercera categoría, se considerará como mínimo 1.20 m.
- d) Para los de cuarta categoría, tendrán un ancho mínimo de 1.20 m. en todas las plantas.

## **CAPÍTULO V: DE LAS INFRACCIONES EN GENERAL Y SU PROCEDIMIENTO SECCIÓN I COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO**

**Artículo.-I29.- INFRACCIONES.-** Son infracciones generales todos los actos imputables tipificados como tales en la presente Ordenanza.

**Artículo.-I30.- RESPONSABILIDAD.-** Son solidaria y pecuniariamente responsables de las infracciones quienes las hubieren perpetrado directamente o a través de terceras personas o quienes han participado en su ejecución de un modo principal así como quienes indirectamente y secundariamente en la comisión de la infracción.

**Artículo.- I31.- COMPETENCIA.-** Las infracciones y las disposiciones del presente Capítulo de esta Ordenanza, serán conocidas y juzgadas por el/la Comisario/a Municipal.

**Artículo.- I32.- ACCIÓN POPULAR.-** Se concede acción popular para denunciar ante la Comisaría Municipal las obras que se realicen sin observar las disposiciones de la presente Ordenanza.

**Artículo.- I33.- PROCEDIMIENTO.-** Recibida la denuncia, el/la Comisario/a Municipal juzgará al infractor previa citación, aplicando las sanciones establecidas, además del pago de gastos administrativos y/o costos procesales, que se cobrará mediante la emisión del título de crédito respectivo. (Pago con el impuesto predial).

**Artículo.- I34.- CITACIÓN.-** Cuando el/la Comisario/a Municipal llegare a tener conocimiento de la comisión de alguna infracción, mandará a citar al infractor para el respectivo juzgamiento. La citación se hará en forma personal por medio de una boleta en la que constará el motivo, el día y la hora en la que deberá comparecer. Si no fuere encontrado, la citación se dejará en el domicilio del infractor de lo cual se sentará la razón respectiva.

Si el infractor no comparece a la primera citación, se emitirá una segunda boleta; en caso de no comparecer en el día y la hora señalados en la segunda boleta, se le impondrá una multa de USD 20,00 y se iniciará el proceso coactivo, sin perjuicio de la sanción respectiva por la infracción cometida. Particular que deberá ser comunicada al infractor en la respectiva boleta.

**Artículo.-I35.- SUSTANCIACIÓN DEL PROCESO.-** Determinada por el/la Comisario/a Municipal la existencia de la infracción, sustanciará el proceso de acuerdo con lo prescrito en la presente Ordenanza.

**Artículo.-I36.- APELACIÓN.-** De la resolución debidamente motivada que expida el/la Comisario/a Municipal, podrá interponerse recurso de apelación dentro del término de tres días, contados desde la fecha de la respectiva notificación, para ante el Concejo Municipal, cuya resolución causará ejecutoria.

**Artículo.- I37.- INFORME TÉCNICO.-** El/la Comisario/a Municipal solicitará a la Dirección de Planificación el informe técnico correspondiente, antes de expedir su resolución.

**Artículo.- I38.- COLOCACIÓN DEL SELLO DE SUSPENSIÓN DE LA OBRA POSTERIOR A LA MULTA.-** Si además de la multa se resuelve la suspensión de la obra, se colocará el sello respectivo en una parte visible de la construcción. Si se continuare con los trabajos, el/la Comisario/a Municipal sancionará por reincidencia con el doble de la primera multa. Se notificará del incidente al Departamento Jurídico para que inicie las acciones legales correspondientes por ruptura de sellos.

**Artículo.- I39.- PLAZO PARA EL PAGO DE MULTAS.-** Las multas por contravención deberán ser pagadas dentro de los cinco días siguientes desde la fecha de la notificación de la sanción.

**Artículo.- I40.- PROCEDIMIENTO COACTIVO.-** La Municipalidad cobrará a los infractores mediante coactiva, las multas y gastos que no fueren oportunamente pagadas. Para el efecto, la Dirección Financiera, emitirá los títulos de crédito correspondientes, previo informe de el/la Comisario/a Municipal. (Pago con el impuesto predial).

**Artículo.- I41.- CATEGORIZACIÓN DE LAS INFRACCIONES.-** Además de las infracciones multas y sanciones determinadas en las disposiciones de la presente Ordenanza, se



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

establece la siguiente categorización para edificaciones. Cuyos valores deberán cancelarse sin perjuicio de las respectivas rectificaciones.

### CATEGORÍA A:

. Construcción sin permiso	0.6% de la RMU por m <sup>2</sup>
. Aumento de pisos (altura)	1.5% de la RMU por m <sup>2</sup>
. Construcciones adicionales	1.5% de la RMU por m <sup>2</sup>

### CATEGORÍA B:

- Alteración de la línea de fábrica	I Remuneración Mensual Unificada
- Invasión de retiros	I Remuneración Mensual Unificada
- Construcción de Volados sin permiso	I Remuneración Mensual Unificada
- Alteración de Adosamiento	50% de la RMU
- Alteración de Proyecto	I Remuneración Mensual Unificada
- Adecuaciones, reparaciones o derrocamiento sin permiso	36% de la RMU
- Uso de suelo incompatible	I Remuneración Mensual Unificada

### CATEGORÍA C:

- Arrojar escombros en la vía pública	30% de la RMU
- Alteración de cerramiento	30% de la RMU
- Rotura de calzada y veredas	75% de la RMU
- Negativa a la realización de inspecciones	30% de la RMU
- Construcción de obstáculos en la vía pública	30% de la RMU

### CATEGORÍA D:

- Inexistencia de rótulo de Dirección Técnica	25% de la RMU
- Utilización de servidumbre de vista	36% de la RMU
- Falta de cerramiento de seguridad	30% de la RMU
- Falta de planos aprobados en la obra	25% de la RMU
- No acatar la suspensión de obra	60% de la RMU

**Artículo.- I42.- FALTA DE PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-** Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y se respeten las normas de zonificación, pero que carezcan del permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al valor respectivo del terreno según el avalúo comercial realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la presentación del referido permiso y se hayan ejecutado las obras de urbanización.

**Artículo.- I43.- FALTA DE PLANOS APROBADOS NI PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-** Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni con el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente a cuatro veces del valor del terreno, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la presentación de los planos aprobados y el permiso de construcción correspondiente.

**Artículo.- I44.- FALTA DE APROBACIÓN, PERMISO DE CONSTRUCCIÓN NI RESPETO A LA ZONIFICACIÓN.-** Quienes urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con la aprobación de planos ni el permiso de construcción y que además no se hayan respetado las normas de zonificación, serán sancionados con una multa equivalente al doble del valor del terreno, según el avalúo realizado por la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada en contraposición las normas de esta Ordenanza.

**Artículo.- I45.- CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN O REPARACIÓN SIN PERMISO DE CONSTRUCCIÓN.-** Quienes construyan, amplien, modifiquen o reparen edificaciones sin haber obtenido el permiso de construcción, serán sancionados con una multa de USD 2,00 por metro cuadrado de construcción, sin perjuicio que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la obtención del respectivo permiso de construcción. En caso de no acatar la orden de suspensión, el/la Comisario/a Municipal podrá ordenar el decomiso de herramientas.

**Artículo.- I46.- CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN, MODIFICACIÓN, REPARACIÓN SIN PLANOS, NI PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN.-** Quienes construyan, amplien, modifiquen o reparen edificaciones que respeten las normas de zonificación, pero que no hayan obtenido los planos aprobados ni el permiso de construcción, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del valor de la garantía que debería otorgar a favor de la Municipalidad, sin perjuicio que el/la Comisario/a Municipal ordene suspensión de la obras hasta la obtención del permiso de construcción.

**Artículo.- I47.- CONSTRUCCIÓN, MODIFICACIÓN, AMPLIACIÓN O REPARACIÓN SIN PLANOS, PERMISO NI RESPETO A LA ZONIFICACIÓN.-** Quienes construyan, modifiquen, amplien o reparen edificaciones sin contar con los planos aprobados ni el permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionadas con la multa equivalente al 50% del valor de la garantía que deberá otorgar a favor de la Municipalidad más USD 100,00 adicionales, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta la presentación del permiso de construcción y de ser el caso, la demolición de la construcción.

**Artículo.- I48.- ACTIVIDADES INCOMPATIBLES CON EL USO DEL SUELO.-** Quienes destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles del uso del suelo, serán sancionados de conformidad con el artículo I41 Categoría B, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la clausura del local y se concederá un plazo de hasta un año para la adecuación o reubicación de sus actividades, cumpliendo el cual se suspenderá el permiso de funcionamiento definitivamente, en caso de no acatar la suspensión, se decomisarán las herramientas al contraventor. El/la Comisario/a Municipal, será responsable de hacer cumplir la presente disposición.

**Artículo.- I49.- CONSTRUCCIÓN, AMPLIACIÓN O DERROCAMIENTO SIN MEDIDAS DE SEGURIDAD.-** Quienes construyan, amplien o derroquen edificaciones sin haber sido aprobados los planos y obteniendo el permiso de construcción y sin tomar las medidas de seguridad, poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas o que ocasionen perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con una multa de USD 500,00, sin perjuicio que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

**Artículo.- 150.- URBANIZAR O CONSTRUIR CON AUTORIZACIONES REVOCADAS O CADUCADAS.-** Quienes urbanicen o construyan con autorizaciones caducadas serán sancionados con una multa equivalente al 1% de la garantía otorgada a favor de la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de la obra hasta la actualización del permiso de construcción. Cuando la autorización sea revocada, serán sancionados con una multa equivalente al 10% de la garantía otorgada a favor de la Municipalidad, sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene la suspensión de la obra hasta la presentación de los planos aprobados y la actualización del permiso de construcción.

**Artículo.- 151.- OCUPACIÓN DE VIA PÚBLICA SIN PERMISO.-** Quienes ocupen la vía o espacios públicos con materiales de construcción, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin haber obtenido el permiso correspondiente, serán sancionados con una multa del 15% de la RMU sin perjuicio de que el/la Comisario/a Municipal ordene el desalojo de materiales y equipos, así como la demolición de las construcciones que se encuentren en la vía.

**Artículo.- 152.- SIN PERJUICIO POR TRABAJOS VARIOS O CONTRAVINIENDOLO.-** Quienes no hubieren obtenido el permiso para trabajos varios o no hubieren cumplido con lo autorizado en el permiso, serán sancionados con la multa del 36% de la RMU, sin perjuicio de que en el caso de atentar contra las normas de zonificación, el/la Comisario/a Municipal ordene la demolición de la construcción.

**Artículo.- 153.- DAÑOS A LOS BIENES DE USO PÚBLICO.-** El propietario o constructor que ocasionare daños a los bienes de uso público como: calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques etc. Por trabajos o la utilización de equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro etc. Será sancionado con una multa de USD 50,00 y además restituirá, reparará o reconstruirá el bien afectado en el término de cuarenta y ocho horas contados a partir de la notificación. Si durante este término no se hubiere dado cumplimiento, la Dirección Obras Públicas Municipales, efectuará tales trabajos y su valor se cobrará con recargo del 10%, de ser necesario por la vía coactiva.

**Artículo.- 154.- SELLO DE SUSPENSIÓN EN OBRAS ABANDONADAS.-** De existir una construcción abandonada, contraviniendo las disposiciones de esta Ordenanza, la Comisaría Municipal procederá a colocar el sello de suspensión oficial de la obra a partir de esta fecha.

En caso de existir escombros y materiales de construcción en la vía pública, el infractor tendrá un plazo de treinta días para retirarlos. De no dar cumplimiento la Municipalidad sin otra notificación procederá a retirar los escombros y los materiales de construcción; Los escombros serán trasladados a los botaderos municipales autorizados y los materiales de construcción pasarán a ser propiedad de la Municipalidad.

**Artículo.- 155.- DERROCAMIENTO.-** Cuando se hubiere ordenado el derrocamiento, se notificará al propietario, determinando un plazo máximo de cinco días para su cumplimiento.

Si el propietario no procede a la demolición de las obras, el/la Comisario/a Municipal solicitará al Departamento de Obras Públicas disponga su ejecución a costa del propietario, quien cubrirá tales pagos en el título de crédito correspondiente al Impuesto Predial.

**Artículo.- 156.- OTRAS ACCIONES.-** Sin perjuicio de las multas y sanciones establecidas, se dispondrán según el caso:

- a) Demolición de la obra;



- b) Ejecución de obras;
- c) Suspensión de la obra y comiso de herramienta;
- d) Revocación de la aprobación de planos;
- e) Retención de la garantía y multa;
- f) Restitución al estado inicial; y,
- g) Suspensión del permiso de funcionamiento, comiso de herramienta, maquinaria y clausura.

**Artículo.- I57.- GARANTÍAS.-** Previo al pago de la aprobación de los planos, el propietario deberá entregar un cheque o realizar el pago del 1% del valor de la construcción como garantía de la no alteración de los planos aprobados, valores que serán reembolsados, una vez que la Dirección de Planificación emita un informe que la construcción se ha ceñido a los planos.

**Artículo.-I58.- EDIFICIOS EN MAL ESTADO.-** El Concejo está facultado cuando fuere necesario, para ordenar o efectuar la demolición o reparación de aquellos edificios que por su estado constituyan un peligro para la ciudadanía, para el efecto notificara a los propietarios respectivos con un plazo de 30 días dentro del cual deberá llevarse a cabo la demolición o reparación a que hubiere lugar, vencido el plazo, y no habiéndose acatado lo dispuesto por el Municipio, esta institución procederá a efectuar la demolición o reparación por cuenta del propietario del inmueble.

**Artículo.- I59.- RETIROS MÍNIMOS EN EDIFICIOS ADYACENTES A LA VÍA FÉRREA EN EL ÁREA URBANA.-** En el área urbana del cantón la distancia mínima desde el eje de la vía férrea para la construcción de edificaciones será de:

- a) 8.20 cuando se pretenda realizar una vía carrozable paralela a la línea férrea, misma que deberá cumplir con las disposiciones presentes en el artículo 41: ancho mínimo para la circulación vehicular debe ser no menor a 3,50 m, dejando un ancho de 3,50 metros desde el eje de la vía, y la vereda de 1,20m.
- b) 4,70m cuando la construcción quede frente a la vía férrea, esta medida comprende un retiro mínimo de 3,50m desde el eje de la vía, y una vereda de 1,20m; se deberá realizar un bordillo de seguridad entre la vereda y la línea férrea de una altura de 50cm.

En el área rural se cumplirán las disposiciones comprendidas en la Ley de Caminos.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA:** Los propietarios de todo edificio que se construya, reconstruya, restaure, amplíe o cerramiento del predio, están obligados a pintar o adecentar su frente hasta el 15 de junio de cada año. Así mismo, los propietarios de predios no edificados están en la obligación de construir el cerramiento en línea de fábrica en el momento en el que adquiera un predio o derroque la construcción existente en el predio teniendo un plazo de 30 días. Vencido dicho plazo lo hará el GAD Municipal previa comunicación escrita al propietario; El valor de los trabajos que se ejecute en dichos predios más el 10% de recargo correrá a cargo del propietario y será cobrado, de ser necesario, por la vía coactiva.

**SEGUNDA:** Los propietarios de todo predio están obligados a construir la acera conforme a las normas que dicte el Departamento Municipal correspondiente. Si luego de recibir la correspondiente notificación no ejecuta la obra, lo hará el GAD Municipal y, el valor de los trabajos que se ejecute más el 10% de recargo correrá a cargo del propietario y será cobrado, de ser necesario, por la vía coactiva.



# Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chunchi

## Alcaldía

**TERCERA:** En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en el COOTAD, sus reformas y demás leyes vigentes en la materia.

**CUARTA:** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás cuerpos legales de igual o menor valor expedidos con anterioridad que se opongan a la presente.

### DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

**PRIMERA:** Todos los documentos que actualmente tiene el GAD Municipal de Chunchi en trámites en su dependencia sobre este tema, deberá acogerse a lo que determina esta Ordenanza.

**SEGUNDA:** Dejando a salvo casos especiales que serán analizados y resueltos por el Concejo.

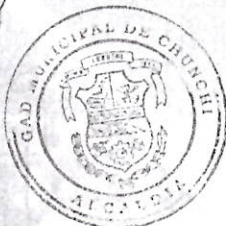
**TERCERA:** La presente Ordenanza deberá ser socializada y difundida en los lugares más concurridos por la Unidad de Relaciones Públicas del GAD Municipal.

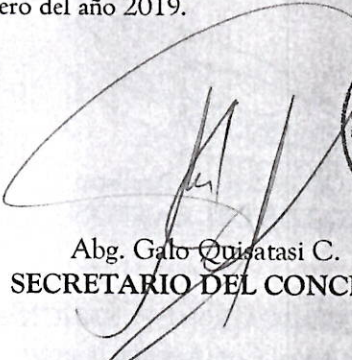
### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los veinte y dos días del mes de Enero del año 2019.

  
Dr. Carlos Aguirre Arellano  
ALCALDE DEL CANTÓN



  
Abg. Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO



**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Que la presente ORDENANZA DE CONSTRUCCIÓN, PLANIFICACIÓN Y URBANISMO EN EL ÁREA URBANA Y RURAL DEL CANTÓN CHUNCHI, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, en sesiones ordinarias celebradas los días 13 de Diciembre del 2018 y el 22 de Enero del año dos mil diecinueve, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Chunchi, 23 de Enero del 2019

  
Abg. Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO




SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.- Abg. Galo Quisatasi C., a los veinte y tres días del mes de Enero del año dos mil diecinueve, a las 8H40, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la noma aprobada al señor Alcalde para su sanción y promulgación. Cúmplase.

  
Abg. Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO




ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHUNCHI. Dr. Carlos Aguirre Arellano, Alcalde del Cantón, a los veinte y nueve días del mes de Enero del año dos mil diecinueve, a las 15H00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

  
Dr. Carlos Aguirre Arellano  
ALCALDE DEL CANTÓN



CERTIFICADO DE SANCIÓN.- El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Dr. Carlos Aguirre Arellano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi, a los veinte y nueve días del mes de Enero del año 2019.

  
Abg. Galo Quisatasi C.  
SECRETARIO DEL CONCEJO

