



ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL CANTÓN OLMEDO



Plan de USO

OL ME DO 2032

y Gestión del Suelo



ORDENANZA QUE DETERMINA EL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN OLMEDO.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial y Descentralización, COOTAD y el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, COPFP, señalan que el ordenamiento territorial es un proceso de autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional; desarrolla la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales para asegurar un nivel adecuado de bienestar a la población, en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones.

Esos mismos cuerpos legales advierten que la función social y ambiental de la tierra, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios son los principios básicos del ordenamiento territorial. Según la Constitución vigente, existe un nuevo marco político de derechos que marca una considerable ruptura con el pasado. En el artículo 415 dice: Se adoptarán políticas integrales y participativas de ordenamiento territorial urbano y de uso de suelo, que permitan regular el crecimiento.

Por su parte, tanto el COOTAD como el COPFP defienden que los principios de un Plan de Ordenamiento Territorial deben promover el desarrollo sustentable para garantizar el buen vivir y la construcción de equidad e inclusión en el territorio, fomentar las actividades productivas y agropecuarias, la prestación equitativa de servicios públicos, construcción de un hábitat y vivienda seguros y saludables.

La formulación y realización del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) se sustenta en lo que establecen el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía



y Descentralización, COOTAD y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo – LOOTUGS. Los planteamientos del PUGS se refieren en los elementos principales formulados en anteriores propuestas de planificación municipal, y en las directrices del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y sus formulaciones se complementan con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

La LOOTUGS considera tres elementos y establece que su implementación funciona de manera complementaria e interdependiente.

- ✓ El planeamiento urbanístico realizado a través de la clasificación del suelo urbano y rural, la asignación de tratamientos urbanísticos o estrategias de intervención y la determinación del uso de la edificabilidad;
- La gestión del suelo a través de instrumentos que modifican la estructura predial, evita la especulación con el suelo y viabilizan el acceso a suelo para iniciativas públicas (infraestructura, equipamiento, vivienda de interés social)
- ✓ El financiamiento del desarrollo urbano mediante instrumentos tributarios y no tributarios que permiten retornar a la ciudadanía los incrementos en el valor del suelo no generados por la acción de sus propietarios (ejecución de obras, expedición de normativas urbanísticas, desarrollo urbano en general).

Los primeros dos componentes están dirigidos a racionalizar el uso de suelo como condicionante para la configuración de un hábitat equitativo, sustentable y de calidad, mediante la asignación de la normativa urbanística de uso ocupación del suelo y su implementación mediante instrumentos que permitan la distribución equitativa de cargas y beneficios producto del desarrollo urbano, eviten la especulación con el suelo y viabilicen el acceso a suelo para iniciativas públicas, sean estas obras de infraestructura y equipamiento o proyectos de vivienda de interés. El tercer componente apunta a establecer mecanismos para reparto equitativo o captación del incremento de valor del



suelo, que no es producto de la inversión privada en el terreno sino de la actuación del estado sobre el mismo o su entorno.



CONSIDERANDO

QUE, el Art. 238 de la Constitución de la República, determina que Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.

Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales.

QUE, el Art. 240 de la Constitución de la República, establece que Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.

Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

- QUE, el Art. 241 del cuerpo constitucional referido, establece que La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.
- QUE, el numeral 1 del Art. 264 de la Constitución de la República, determina los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.



QUE, el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, define a la autonomía La autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes. Esta autonomía se ejercerá de manera responsable y solidaria. En ningún caso pondrá en riesgo el carácter unitario del Estado y no permitirá la secesión del territorio nacional.

La autonomía política es la capacidad de cada gobierno autónomo descentralizado para impulsar procesos y formas de desarrollo acordes a la historia, cultura y características propias de la circunscripción territorial. Se expresa en el pleno ejercicio de las facultades normativas y ejecutivas sobre las competencias de su responsabilidad; las facultades que de manera concurrente se vayan asumiendo; la capacidad de emitir políticas públicas territoriales; la elección directa que los ciudadanos hacen de sus autoridades mediante sufragio universal, directo y secreto; y, el ejercicio de la participación ciudadana.

La autonomía administrativa consiste en el pleno ejercicio de la facultad de organización y de gestión de sus talentos humanos y recursos materiales para el ejercicio de sus competencias y cumplimiento de sus atribuciones, en forma directa o delegada, conforme a lo previsto en la Constitución y la ley.

La autonomía financiera se expresa en el derecho de los gobiernos autónomos descentralizados de recibir de manera directa predecible, oportuna, automática y sin condiciones los recursos que les corresponden de su participación en el Presupuesto



General de Estado, así como en la capacidad de generar y administrar sus propios recursos, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Su ejercicio no excluirá la acción de los organismos nacionales de control en uso de sus facultades constitucionales y legales.

- QUE, el Art. 57 del COOTAD, establece como atribuciones del Concejo Municipal: literal. a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; literal. e) Aprobar el Plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del CONCEJO Cantonal de Planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos;
- QUE, los Arts. 415 del COOTAD determina: Clases de bienes. Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

 Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público.

 Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.
- QUE, los Arts. 416 del COOTAD determina Bienes de dominio público. Son bienes de dominio público aquellos cuya función es la prestación servicios públicos de competencia de cada gobierno autónomo descentralizado a los que están directamente destinados.

Los bienes de dominio público son inalienables, inembargables e imprescriptibles; en consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición.

Sin embargo, los bienes a los que se refiere el inciso anterior podrán ser entregados como aporte de capital del gobierno autónomo descentralizado para la constitución



de empresas públicas o mixtas o para aumentos de capital en las mismas, siempre que el objetivo sea la prestación de servicios públicos, dentro del ámbito de sus competencias.

Se consideran bienes de dominio público, las franjas correspondientes a las torres y redes de tendido eléctrico, de oleoductos, poliductos y similares.

QUE, el Art. 423 del COOTAD, determina cambio de categoría de bienes. - Los bienes de cualquiera de las categorías establecidas en este Código, pueden pasar a otra de las mismas, previa resolución del órgano de legislación del gobierno autónomo descentralizado con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros. Los bienes de dominio público de uso público podrán pasar a la categoría de adscrito al servicio público, y solo excepcionalmente a la categoría de bienes de dominio privado, salvo las quebradas con sus taludes y franjas de protección, los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección; parques, canchas, zonas de reserva e instalaciones que se encuentren al servicio directo de la comunidad.

QUE, el artículo 424 del COOTAD, en lo referente a las Áreas verdes, comunitarias y vías expresa que: En las subdivisiones y fraccionamientos sujetos o derivados de una autorización administrativa de urbanización, el urbanizador deberá realizar las obras de urbanización, habilitación de vías, áreas verdes y comunitarias, y dichas áreas deberán ser entregadas, por una sola vez, en forma de cesión gratuita y obligatoria al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano como bienes de dominio y uso público. Se entregará como mínimo el quince por ciento (15%) calculado del área útil urbanizable del terreno o predio a urbanizar en calidad de áreas verdes y equipamiento comunitario, de acuerdo a lo establecido por la planificación municipal, destinando exclusivamente para áreas verdes al



menos el cincuenta por ciento de la superficie entregada. Se exceptúan de esta entrega, las tierras rurales que se fraccionen con fines de partición hereditaria, donación o venta; siempre y cuando no se destinen para urbanización y lotización. La entrega de áreas verdes, comunitarias y de vías no excederá del treinta y cinco por ciento (35%) del área útil urbanizable del terreno o predio. En el caso de predios con una superficie inferior a tres mil metros cuadrados, la municipalidad o distrito metropolitano, podrá optar entre exigir la entrega del porcentaje establecido en los incisos previos de áreas verdes y equipamiento comunitario del área útil del terreno o su compensación en dinero según el avalúo catastral del porcentaje antes indicado, de conformidad con lo establecido en la ordenanza municipal correspondiente. Con estos recursos la municipalidad deberá crear un fondo para la adquisición de áreas verdes, equipamiento comunitario y obras para su mejoramiento. En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes, podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar y construir equipamientos públicos de conformidad con lo que establezca en su normativa el Gobierno Autónomo Descentralizado. La institución pública beneficiaria tendrá la obligación de compensar el equivalente al valor del bien que recibe, en base al avalúo realizado por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

QUE, el Art. 430 del COOTAD, determina: Usos de ríos, playas y quebradas. - Los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, formularán ordenanzas para delimitar, regular, autorizar y controlar el uso de las playas de mar, riberas y lechos de ríos, lagos y lagunas, quebradas, cursos de agua, acequias y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo dispuesto en la Constitución y la ley.



QUE, el Art. 432 del COOTAD, sobre las obras en riberas de ríos y quebradas dice: Excepcionalmente y siempre que sea para uso público, se podrá ejecutar, previo informe favorable de la autoridad ambiental correspondiente y de conformidad al plan general de desarrollo territorial, obras de regeneración, de mejoramiento, recreación y deportivas, en las riberas, zonas de remanso y protección, de los ríos y lechos, esteros, playas de mar, quebradas y sus lechos, lagunas, lagos; sin estrechar su cauce o dificultar el curso de las aguas, o causar daño a las propiedades vecinas. Las obras que se construyan en contravención de lo dispuesto en el presente artículo serán destruidas a costa del infractor.

QUE, el Art. 470 de COOTAD manifiesta que, en cualquier división o fraccionamiento de suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, exigirá que el propietario dote a los predios resultantes de infraestructura básica y vías de acceso, los que serán entregados al Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas. Para quienes realicen el fraccionamiento de inmuebles, con fines comerciales, sin contar con la autorización de la respectiva autoridad, las municipalidades afectadas aplicarán las sanciones económicas y administrativas previstas en las respectivas ordenanzas; sin perjuicio de las sanciones penales si los hechos constituyen un delito, en este último caso las municipalidades también podrán considerarse como parte perjudicada. Se entenderá por reestructuración de lotes un nuevo trazado de parcelaciones defectuosas, que podrá imponerse obligatoriamente con alguno de estos fines: a) Regularizar la configuración de los lotes; y, b) Distribuir equitativamente entre los propietarios los beneficios y cargas de la ordenación urbana.



- QUE, el Art. 471 del COOTAD, considera fraccionamiento agrícola: Considerase fraccionamiento agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrá fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles de conformidad con la ley. Esta clase de fraccionamientos se sujetarán a este Código, a las leyes agrarias y al plan de ordenamiento territorial cantonal aprobado por el respectivo concejo.
- QUE, el Art. 472 del COOTAD, respecto a la superficie mínima de los predios establece:

 Para la fijación de las superficies mínimas en los fraccionamientos urbanos se atenderá a las normas que al efecto contenga el plan de ordenamiento territorial.

 Los notarios y los registradores de la propiedad, para la suscripción e inscripción de una escritura de fraccionamiento respectivamente, exigirán la autorización del ejecutivo de este nivel de gobierno, concedida para el fraccionamiento de los terrenos.
- QUE, el Art. 473 del COOTAD, respecto a la partición judicial y extrajudicial de inmuebles estable: En el caso de partición judicial de inmuebles, los jueces ordenarán que se cite con la demanda a la municipalidad del cantón o distrito metropolitano y no se podrá realizar la partición sino con informe favorable del respectivo concejo. Si de hecho se realiza la partición, será nula. En el caso de partición extrajudicial, los interesados pedirán al gobierno municipal o metropolitano la autorización respectiva, sin la cual no podrá realizarse la partición.
- QUE, el Art. 479 del COOTAD, respecto a las transferencias de dominio de áreas de uso público a favor de las municipalidades, dice: Las autorizaciones y aprobaciones de nuevas urbanizaciones en área urbana o urbanizable, se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales



documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, verde y comunal, a favor de la municipalidad, incluidas todas las instalaciones de servicios públicos, a excepción del servicio de energía eléctrica. Dichas áreas no podrán enajenarse. En caso de que los beneficiarios de las autorizaciones de fraccionamiento y urbanización no procedieren conforme a lo previsto en el inciso anterior, en el término de sesenta días contados desde la entrega de tales documentos, lo hará la municipalidad. El costo, más un recargo del veinte por ciento (20%), será cobrado por el gobierno metropolitano o municipal.

QUE, el Art. 486 del COOTAD, faculta la potestad de partición administrativa dice:

Potestad de Partición Administrativa.- Cuando por resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se requiera regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso, la alcaldesa o el alcalde, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que a continuación se detallan:

a) El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;



b) El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano emitirá el informe técnico provisional que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Para la elaboración de este informe, la administración levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano. El órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo:

c) Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconformación, partición y adjudicación de los lotes



correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo establecido por la municipalidad o distrito metropolitano, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo. Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales;

- d) La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano;
- e) Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza;
- f) Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad



en la información concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula.

La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad; y,

- g) En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio o distrito metropolitano le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.
- QUE, el Código Orgánico Administrativo en su Art. 7, determina: Principio de desconcentración. La función administrativa se desarrolla bajo el criterio de distribución objetiva de funciones, privilegia la delegación de la repartición de funciones entre los órganos de una misma administración pública, para descongestionar y acercar las administraciones a las personas.
- QUE, el Código Orgánico Administrativo en su Art. 69, expresa: Delegación de competencias. Los órganos administrativos pueden delegar el ejercicio de sus competencias, incluida la de gestión, en:
 - Otros órganos o entidades de la misma administración pública, jerárquicamente dependientes.
 - 2. Otros órganos o entidades de otras administraciones.
 - Esta delegación exige coordinación previa de los órganos o entidades afectados, su instrumentación y el cumplimiento de las demás exigencias del ordenamiento jurídico en caso de que existan.
 - Los titulares de otros órganos dependientes para la firma de sus actos administrativos.



- 5. Sujetos de derecho privado, conforme con la ley de la materia.
- 6. La delegación de gestión no supone cesión de la titularidad de la competencia.
- QUE, es necesario que la Municipalidad cuente con una norma técnica, que le permita mejorar su capacidad de gestión y ocupación del suelo.
- QUE, el uso y gestión del suelo, la ampliación de la dotación de equipamiento y servicios de carácter comunitario, la optimización de la capacidad de gestión de la comunidad y la Administración Municipal, constituyen necesidades que requieren la adopción de soluciones técnicas debidamente planificadas.
- QUE, como parte del Ordenamiento Territorial, se ha procedido a la determinación técnica del límite del área urbana; territorio en el cual la Administración Municipal ejercerá prioritariamente el control del uso y gestión del suelo, la responsabilidad de dotar y mantener las infraestructuras, equipamiento y servicios.
- QUE, es imprescindible conservar y proteger el suelo para mantener el equilibrio ecológico, el entorno natural y paisajístico, así como, sus potencialidades productivas y turísticas.
- QUE, es necesario normar el trámite de aprobación de planos para nuevas edificaciones, fraccionamiento de suelo, o modificación de las existentes.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 240 de la Constitución de la República y los Artículos: 57, literales a) y d), del COOTAD

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE OLMEDO

En ejercicio de sus atribuciones legislativas, expide la siguiente:

"ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO Y OCUPACIÓN

DEL SUELO EN EL CANTÓN OLMEDO"





ÍNDICE

PROPUESTA DE ORDENANZA	1
TÍTULO I	19
PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES	19
CAPÍTULO I: GENERALIDADES	19
CAPÍTULO II: PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADOS DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO	42
TÍTULO II NORMATIVA URBANÍSTICA	45
CAPÍTULO III LÍMITES URBANOS: CABECERA CANTONAL Y CABECERA PARROQUIAL DE OLMEDO	45
CAPÍTULO IV: REGULACIÓN URBANÍSTICA CANTONAL	53
CAPÍTULO V: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR	54
TÍTULO III: PLANEAMIENTO DEL USO DE LA APROVECHAMIENTO DEL SUELO	56
CAPÍTULO VI: SUELO	56
CAPÍTULO VII: ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO, OCUPACIÓN DEL SUELO Y DE EDIFICABILIDAD POR POLÍGONO URBANO Y RURAL	
CAPÍTULO III: PLANTEAMIENTO	114
TÍTULO III GESTIÓN DEL SUELO	119
CAPÍTULO I: GENERALIDADES GESTIÓN DEL SUELO	119
CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	. 120
CAPÍTULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN	. 137
CAPÍTULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	. 141
TÍTULO IV NORMATIVA TÉCNICA	. 143
CAPÍTULO I TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS	. 143
CAPÍTULO II REGLAS RELATIVAS A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBI	
CAPÍTULO III;NFRACCIONES Y SANCIONES	
DISPOSICIÓN GENERAL.	
DISPOSICIÓN FINAI	187



TÍTULO I

PRINCIPIOS Y REGLAS GENERALES

CAPÍTULO I: GENERALIDADES

Artículo 1 .- Definición. –

El Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) es el instrumento de planificación territorial que fija a los parámetros, regulaciones y normas específicas para el uso, ocupación, edificación y fraccionamiento del suelo en el territorio del cantón Olmedo.

Artículo 2. Ámbito. –

El ámbito de la aplicación de la presente ordenanza es el territorio de la jurisdicción del cantón Olmedo.

Artículo 3. Objetivos. –

El PUGS, en general procura el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del cantón Olmedo, ordenando la estructura territorial, el desarrollo físico y a distribución de usos, equipamientos actividades, respetando el patrimonio cultural y natural, la imagen urbana, las características morfológicas, el entorno natural y la conectividad vial, integrando las categorías de uso establecidos en el PD y OT.

Artículo 4. Fines. –

Son fines de la presente ordenanza:

- 1. Orientar las políticas públicas relativas al ordenamiento territorial, desarrollo Urbano a la vivienda adecuada y Digna; promover un uso eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural a través de la definición de principios, directrices y lineamientos, y generar un hábitat seguro y saludable en todo el territorio.
- 2. Definir mecanismos y herramientas para la gestión de la competencia de ordenamiento territorial de los diferentes niveles de gobierno, generar articulación entre los



instrumentos de planificación y proporcionar la correspondencia con los objetivos de desarrollo.

- 3. Establecer mecanismos e instrumentos técnicos que permitan el ejercicio de las competencias de uso y gestión del suelo del GAD Municipal y del Estado en general, dirigidos a fomentar y fortalecer la autonomía, Desconcentración y descentralización.
- 4. Promover el eficiente, equitativo, racional y equilibrado aprovechamiento del suelo rural y urbano para consolidar un hábitat seguro y saludable en el territorio nacional, así como un sistema de asentamientos humanos poli céntrico, articulado, complementario y ambientalmente sustentable.
- 5. Establecer mecanismos que permitan disponer del suelo urbanizado necesario para garantizar el acceso de la población a una vivienda adecuada y Digna mediante la promoción de actuaciones coordinadas entre los poderes públicos, las organizaciones sociales y el sector privado.
- 6. Definir parámetros de calidad urbana en relación con el espacio público, las infraestructuras y la presentación de servicios básicos de la ciudad, en función de la densidad edifica y las particularidades geográficas y culturales existentes.
- 7. Racionalizar el crecimiento urbano de las ciudades para proteger los valores paisajísticos patrimoniales y naturales del territorio que permitan un desarrollo integral del ser humano.
- 8. Garantizar la soberanía alimentaria y el derecho a un ambiente sano, mediante un proceso de planificación del territorio que permite la identificación de los valores y potencialidades del suelo para lograr un desarrollo sustentable que aproveche de manera eficiente los recursos existentes.
- 9. Homologar a nivel nacional los conceptos e instrumentos relativos a ordenamiento territorial, planteamiento urbanístico y gestión del suelo, de acuerdo con las competencias



de cada nivel de gobierno; incrementar la eficacia de la gestión pública en el ámbito del ordenamiento territorial, desarrollo Urbano y gestión del suelo; y brindar seguridad jurídica a las actuaciones públicas y privadas sobre el territorio.

- 10. Propiciar los mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos, derivados de las acciones y decisiones públicas en el territorio y el desarrollo Urbano en general.
- 11. Establecer un sistema institucional que permita la generación y el acceso a la información, la regulación, el control y la extensión en los procesos de ordenamiento territorial, urbanístico y de gestión del suelo, garantizando el cumplimiento de la ley y la correcta articulación de los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los diferentes niveles de Gobierno.

Artículo 5. Componentes. –

Además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del gobierno autónomo descentralizado municipal contendrá un Plan de Uso y Gestión de Suelo - PUGS qué incorporan los componentes estructurante y urbanístico:

Componente Estructurante: Está constituido por los contenidos de largo plazo que responden a los objetivos de desarrollo y el modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal, y las disposiciones correspondientes a otras escalas del ordenamiento territorial, asegurando la mejor utilización de las potencialidades del territorio en función de un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a partir de la determinación de la estructura urbanorural y de la clasificación del suelo.

Componente Urbanístico: Determina el uso, edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión hacer empleados según los requerimientos específicos.



Artículo 6. Instrumentos del PUGS. –

Constituyen instrumentos principales del PUGS la presente ordenanza y lo siguientes mapas:

- 1. Mapa CS, que corresponde a la Clasificación del suelo;
- 2. Mapa SCS, que corresponde a la sub Clasificación del suelo;
- 3. Mapa US, que se refiere al uso del suelo principal;
- 4. Mapa OE, que determina la forma de ocupación y edificabilidad del suelo;
- 5. Mapa PI que determina política de intervención territorial tratamientos;
- Mapa AH, que identifican los asentamientos de hecho de regulación prioridad.

SECCIÓN PRIMERA VIGENCIA, REVISIÓN E INTERPRETACIÓN.

Artículo 7. Vigencia y Revisión. –

El PUGS estará vigente durante un periodo de 12 años, y podrá actualizarse al principio de cada periodo de gestión. En todo caso y cualquiera que haya sido su causa, la actualización del PUGS debe preservar su completa coherencia con el plan de desarrollo y ordenamiento territorial vigente, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo vigente.

Artículo 8. Procedimiento para las Revisiones. –

La Dirección de Planificación, será el organismo técnico encargado de la revisión y actualización del PUGS, en coordinación con las diferentes direcciones.

Las observaciones, reportes o solicitudes con propuestas de revisión serán enviados a la dirección de planificación para su análisis, como insumos para las revisiones.

El contenido de la revisión se sujetará a lo previsto en el régimen del suelo y se pondrá a consideración de la Comisión de planificación y del CONCEJO municipal para su aprobación.



Artículo 9. Interpretación y Aplicación. –

La interpretación y aplicación de las disposiciones del Plan de Uso y Gestión del Suelo en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del CONCEJO municipal, para lo cual contará con la documentación original del PUGS y los informes de la dirección de planificación y ordenamiento territorial.

SECCIÓN SEGUNDA **DEFINICIONES**

Artículo 10. Definiciones. –

Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza se observarán las siguientes definiciones:

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

ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Procedimiento de gestión y forma de ejecución orientado por el planeamiento urbanístico que implica un proceso concreto de transformación del suelo o de su infraestructura, o una modificación de los usos específicos del mismo.

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

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

ALERO: Parte inferior de la cubierta que sobresale en forma perpendicular a la fachada.

ALÍCUOTA: Es la fracción y/o porcentaje de participación que le corresponde al propietario de un bien exclusivo.



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

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

ANCHO DE VÍA: Es la distancia horizontal de la zona de uso público tomada entre las líneas de fábrica. Comprende la calzada y las aceras.

ÁREA DE CIRCULACIÓN: Sirve para relacionar o comunicar horizontal y verticalmente, diferentes locales por razones de funcionalidad o comodidad, como: vestíbulos, corredores, galerías, escaleras y rampas.

ÁREA BRUTA (TOTAL) URBANIZABLE: Corresponde al área total del predio a urbanizarse.

ÁREA NETA (ÚTIL) URBANIZABLE: Es la resultante de descontar del área bruta, el área correspondiente a afectaciones de vías y derechos de vías, equipamientos y servicios públicos, las áreas de protección a: canales, quebradas, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc. Incluye el área de contribución comunitaria establecido en las normas.

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

ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA: Área periférica a la ciudad y a cabeceras parroquiales con usos urbanos en diferentes grados de consolidación. Sus límites están condicionados por proyectos de infraestructura y pueden ser incorporadas al área urbana por etapas.



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

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

ÁREA TOTAL CONSTRUIDA: Es la suma de las superficies edificadas por piso, excluyendo el área de terrazas y balcones.

ÂREA URBANA: Es aquella en la cual se permiten usos urbanos y cuentan o se hallan dentro del radio de servicio de las infraestructuras de agua, luz eléctrica, aseo de calles y otros de naturaleza semejante.

ÁREA ÚTIL DE CONSTRUCCIÓN: Es la superficie resultante de restar del área total de construcción las áreas de servicio comunal tales como: escaleras, circulaciones generales, ascensores, ductos de instalaciones y basura, cuartos de basura, pozos o patios de iluminación y ventilación, estacionamientos cubiertos o abiertos en subsuelos y planta baja, los locales no habitables en subsuelos, porches, halls (corredores-pasillos), balcones, terrazas y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas por las normas.

ASENTAMIENTOS HUMANOS: Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o dispersos sobre un territorio.

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

AVENIDA: Vía urbana de doble sentido dividida por un parterre central.

BALCÓN: Elemento accesible abierto en voladizo, perpendicular a la fachada, generalmente prolongación del entrepiso.



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

BARRERA ARQUITECTÓNICA: Constituye todo elemento de una edificación o espacio urbano, de difícil uso para los discapacitados.

BARRIO: Son unidades básicas de asentamientos humanos y organización social en una ciudad, qué deviene por ello en la base de la participación ciudadana para la planificación del desarrollo y el ordenamiento territorial municipal, de conformidad con lo dispuesto en la normativa que regula la organización territorial del Ecuador y la participación ciudadana.

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

BOCACALLE: Espacio abierto que se conforma en el cruce de vías.

BORDE SUPERIOR DE QUEBRADA: Corresponde a la línea formada por la sucesión de los puntos más altos que delimita los lados del cauce de la quebrada.

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

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

CALZADA: Área de la vía pública comprendida entre los bordes de caminos, bermas o espaldones, bordillos y/o aceras destinadas a la circulación de vehículos.

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

CATALOGO: Modo de calificación, clasificación y control de bienes patrimoniales.

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

CIMENTACIÓN: La parte de la estructura situada bajo el nivel del suelo, que proporciona apoyo a la superestructura, y que transmite sus cargas al terreno.



CICLOVIA: 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.

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

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS PLANTA BAJA): Relación entre el área del lote y el área de construcción edificable en planta baja, en el que se incluyen locales habitables y no habitables como lavanderías cubiertas, servicios higiénicos, despensas, depósitos, bodegas, ascensores o similares, cuartos de basura, estacionamientos cubiertos, porches, corredores, pasillos, escaleras y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones.

COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO TOTAL (CUS TOTAL): Relación entre el área total máxima edificable a partir del nivel natural del terreno y el área del lote, área máxima edificable en que se incluyen locales habitables y no habitables como lavanderías cubiertas, servicios higiénicos, despensas, depósitos, bodegas, ascensores o similares, cuartos de basura, estacionamientos cubiertos, porches, corredores, pasillos, escaleras y en general todas las áreas de equipamiento comunal de las edificaciones establecidas.



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

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

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

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

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

COOTAD: Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

CORREDOR (HALL, PASILLO): Área de circulación horizontal.

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

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

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

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

DERECHO DE VÍA: Es la facultad de ocupar una faja de terreno necesaria para la construcción, conservación, ensanchamiento, mejoramiento o rectificación de caminos.



Generalmente se conoce como derecho de vía a la zona de camino afectada por este derecho, medido desde el eje vial, faja que es independiente del retiro de construcción.

DESARROLLO URBANO: Comprende el conjunto de políticas, decisiones y actuaciones, tanto de actores públicos como privados, encaminados a generar mejores condiciones y oportunidades para el disfrute pleno y equitativo de los espacios, bienes y servicios de la ciudad.

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

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

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

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

EDIFICACIÓN PROTEGIDA: Catalogada con algún grado de protección.

EQUIPAMIENTO COMUNAL: Es el conjunto de edificaciones o predios destinados a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos.

EQUIPAMIENTO URBANO: Son las edificaciones y/o predios destinados para los servicios comunitarios.

ESCALINATAS: Son aquellas que permiten salvar la diferencia de nivel generalmente entre vías o como acceso interno a las parcelas, utilizando para ello sistemas de gradas o escalinatas. Obviamente la circulación es exclusivamente peatonal. El ancho mínimo de las escalinatas será de 2.40 m. y se adecuará a las características de desplazamiento de los peatones inmediatos.



ESPALDON: Faja lateral pavimentada o no adyacente a la calzada de una vía que los vehículos automotores requieren para su funcionamiento; incluye cualquier otra actividad.

ESPACIO PÚBLICO: Es el conjunto de zonas públicas o privadas y los elementos arquitectónicos y naturales que lo conforman, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas, y en donde priman los intereses sociales y comunales sobre los intereses particulares.

ESTACIONAMIENTO: Lugar destinado en áreas públicas o privadas a acomodar vehículos.

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

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

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

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

FRACCIONAMIENTO, PARTICIÓN O SUBDIVISIÓN: Son los procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios predios a través de una autorización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que viabiliza el registro e



individualización de predios, solares o lotes resultantes, los cuales pueden tener distintos condicionamientos y obligaciones en función de lo previsto en el respectivo plan de uso y gestión del suelo.

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

GASOLINERA: Establecimiento para la venta de productos derivados de petróleo a través de medidores o surtidores.

GESTION: Actividad, o conjunto de actividades, que se realizan para conducir al logro de algo. // 2. Administración, manejo. // 3. Desarrollo de las labores propias de un cargo.

HÁBITAT: Para efectos de esta ley, es el entorno en el que la población desarrolla la totalidad de sus actividades y en el que se concretan todas las políticas y estrategias territoriales y de desarrollo del gobierno central y descentralizado orientadas a la consecución del buen vivir.

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

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

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

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



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

INTEGRACIÓN URBANA: Dirigida a lograr la unidad y homogeneidad del tramo o sector que ha perdido las características compositivas originales.

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

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

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

LIMITE URBANO: línea imaginaria que delimita el área urbana que conforma la ciudad, diferenciándola del resto del territorio.

LÍNEA DE FABRICA: Certificado que contiene las normas de uso y ocupación de suelo de un predio.

LINDERO: Línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes, o entre un lote y una zona de uso público o comunal.

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

LOOTUGS: Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo.

LOTRTA: Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.



LOTE MÍNIMO: Es el área mínima de terreno establecida por la zonificación para el proceso normativo de edificación o de subdivisión.

LOCAL HABITABLE: Es un espacio cubierto, destinado normalmente a ser vivienda o lugar de trabajo de larga permanencia de personas, tales como: oficinas, estudios, despachos, salas, estares, comedores, dormitorios, cocinas; se excluyen: lavaderos, servicios higiénicos, despensas, circulaciones, vestíbulos, depósitos, estacionamientos, ascensores o similares.

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

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

MANZANA: Es el área, dentro de un trazado urbano, limitada por áreas de uso público (calles).

MEZZANINE: Piso intermedio, sobre la planta baja y conectado físicamente con ella; tiene limitada su área a dos tercios de dicha planta. Se considera como piso dentro de la altura de la edificación. En áreas históricas y dependiendo de las características de la edificación, se permitirán la incorporación de éstos y no serán considerados como pisos dentro de la altura de edificación.

MOBILIARIO URBANO: Todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad espacial del espacio público y debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos en la ciudad. El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:



- De comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales
- 2. De organización tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
- 3. De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- 4. De recreación tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
- 5. De servicios como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
- 6. De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.
- 7. De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- 8. De señalización tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.

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

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

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

MORFOLOGÍA: Sintetiza el estudio o tratado de las formas. Se aplica también al conjunto de características formales.



MURO EXTERIOR: Cerramiento vertical de cualquier edificio.

MURO MEDIANERO: Muro construido sobre terreno perteneciente a dos propietarios vecinos.

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

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

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

PARADA DE BUS: Espacio público destinado al ascenso y descenso de pasajeros.

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

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

PATIO: Espacio abierto limitado por paredes o galerías.

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

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN: Documento otorgado por la autoridad municipal competente, para ejecutar una obra física conforme normas.

PLAN DE MANEJO AMBIENTAL: Es la guía para la acción que orienta a los encargados de ejecutar un proyecto sobre la implementación de medidas de mitigación ambiental, estableciendo objetivos, estrategias, responsables, cronogramas y recursos necesarios para ello. El plan de manejo ambiental es parte integrante del estudio de impacto ambiental.



PLANEAMIENTO URBANÍSTICO: Es el conjunto de instrumentos, disposiciones técnicas y normativas que determinan la organización espacial del suelo y la ocupación del suelo urbano y rural, así como los derechos y obligaciones derivados del mismo.

PLANO APROBADO: Plano legalizado por la autoridad municipal competente.

PRESERVACIÓN: Conjunto de medidas de carácter preventivo y cautelatorio.

RECONSTRUCCIÓN: Intervención que tiene por objeto la devolución parcial o total de un bien patrimonial que debido a su estado de deterioro no es posible consolidar o restaurar, reproduciéndose sus características, pero denotando su contemporaneidad. En casos de intervención parcial en un bien monumental deberá preverse su reversión sin afectar lo existente.

REESTRUCTURACIÓN: Intervención que se realiza con el fin de devolver las condiciones de resistencia y estabilidad de todas las partes afectadas de una edificación, en especial de bienes patrimoniales.

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

REGENERACIÓN URBANA: Revalorizar el uso de la ciudad con una nueva apropiación publica de los espacios y recursos urbanos, con el objetivo de reactivar la economía y la calidad de vida, a través de: espacios urbanos, edificios iconos, proyectos emblemáticos, eventos importantes de ciudad, marketing urbano.

REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA: Intervención en un bien o conjunto patrimonial catalogado como de protección absoluta o parcial y en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar las



condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, así como la integración con su entorno.

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

REMODELAR: Se considera a las modificaciones realizadas en las edificaciones existentes que incluyan los siguientes trabajos: a) Aumento en las dimensiones; b) Cambio en la cubierta; c) Modificación del conjunto de puertas y ventanas exteriores; d) Del sistema sanitario o de drenaje; y, e) Cambio de uso en una edificación o parte de ella. Para la presente definición no se considera como remodelación la apertura de una ventana o puerta de comunicación interior, enlucidos, pintura, revestimientos, o reparación de cubiertas. En las áreas históricas la remodelación se limita a renovar elementos constitutivos de la edificación para mejorar las condiciones de habitabilidad, la imagen formal y la estabilidad, sin que pierda o se distorsione su tipología ni su característica morfológica esencial.

RESTAURACIÓN: Intervención en un bien patrimonial protegido que permite devolver sus elementos constitutivos al estado original.

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

SALARIO BÁSICO UNIFICADO: Contempla el valor a percibir del trabajador en general en el año en curso, definido por el ministerio competente (Ministerio del Trabajo). SEÑALIZACIÓN: Sistema de señales indicativas de información, prevención, restricción y servicios.

SISTEMAS PÚBLICOS DE SOPORTE: Son las infraestructuras para dotación de servicios básicos y los equipamientos sociales y de servicios requeridos para el buen funcionamiento de los asentamientos humanos. Éstos son al menos: las redes Viales y de



transporte en todas sus modalidades, las redes e instalaciones de comunicación, energía, agua, alcantarillado y manejo de desechos sólidos, el espacio público, áreas verdes, así como los equipamientos sociales y de servicios. Su capacidad de utilización máxima es condicionante para la determinación del aprovechamiento del suelo.

SOPORTAL: Superficie cubierta limitada por pilares de soporte o de otro modo bajo un edificio o vivienda o la prolongación de la cubierta de estos, paralela a la vereda, para la circulación peatonal.

SUBDIVISIÓN: Fraccionamiento de un predio de dos a diez lotes.

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

SUELO URBANO: Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado mediante ordenanza por el Concejo Cantonal y equivale al área o zona urbana.

SUELO URBANIZABLE: Son aquellas áreas destinadas a ser soporte del crecimiento urbano previsible. El suelo urbanizable debe ser considerado como equivalente a suelo en área de expansión urbana.

SUELO NO URBANIZABLE: Son aquellas áreas que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas como suelo urbano y urbanizable.

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

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



TERMINAL DE TRANSPORTE: Local donde se inicia y termina el recorrido de líneas.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO URBANO:

- 1. **Tratamiento de Conservación**. Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- 2. **Tratamiento de Consolidación**. Se aplica a aquellas áreas con déficit de espacio público, infraestructura y equipamiento público que requieren ser mejoradas, condición de la cual depende el potencial de consolidación y redensificación.
- 3. **Tratamiento de Desarrollo**. Se aplica a zonas que no presenten procesos previos urbanización y que deben ser transformadas para su incorporación a la estructura urbana existente, alcanzando todos los atributos de infraestructura, servicios y equipamientos públicos necesarios.
- 4. **Tratamiento de Mejoramiento Integral**.- Se aplica aquellas zonas características por la presencia de asentamientos humanos con alta necesidad de intervención para mejorar infraestructura vial, servicios públicos, equipamientos y espacio público y mitigar riesgos, en zonas producto del desarrollo informal con capacidad de integración Urbana o procesos de redensificación en organizaciones formales que deban ser objeto de procesos de reordenamiento físico-espacial, regularización predial o urbanización.
- 5. **Tratamiento de Renovación**. Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.



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

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA SUELO RURAL:

- 1. **Tratamiento de Conservación.** Se aplica aquellas zonas rurales que posean un alto valor histórico, cultural, paisajístico, ambiental o agrícola, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
- 2. **Tratamiento de Desarrollo.** Se aplica el suelo rural de expansión urbana que no presente procesos previos de organización y que deba ser transformado para su incorporación a la estructura urbana existente, para lo cual se le dotará de todos los sistemas públicos de soporte necesario.
- 3. **Tratamiento de Mitigación**. Se aplica a aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento extractiva donde se debe establecer medidas preventivas para minimizar los impactos generados por la intervención que se desarrolla según lo establecido en la legislación ambiental.
- 4. **Tratamiento de Promoción Productiva**. Se aplica a aquellas zonas rurales de producción para potenciar o promover el desarrollo agrícola, acuícola, ganadero, forestal o de turismo, privilegiando aquellas actividades que garantice la soberanía alimentaria, según lo establecido en la legislación agraria.
- 4. **Tratamiento de Recuperación**. Se aplica aquellas zonas de suelo rural de aprovechamiento productivo o extractivo que han sufrido un proceso de deterioro



ambiental y/o paisajístico, debido al desarrollo de las actividades productivas respectivas y cuya recuperación es necesaria para mantener el equilibrio de los ecosistemas naturales, según lo establecido en la legislación ambiental y agraria.

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

URBANIZACIÓN: Terreno dividido en áreas (lotes), mayores a 10 unidades, destinadas al uso privado y público, dotadas de infraestructura básica, aptas para construir de conformidad con las normas vigentes en la materia, previamente aprobada por ordenanza o resolución.

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

USO DE SUELO COMPATIBLE: Es aquel cuya implantación puede coexistir con el uso de suelo principal sin perder éste ninguna de las características que son propias dentro del sector delimitado.

USO DE SUELO CONDICIONADO: Es aquel cuya aprobación está supeditada al cumplimiento de los requerimientos estipulados en el Régimen del Suelo. No puede reemplazar al uso de suelo principal.

USO DE SUELO PRINCIPAL: Es aquel señalado por la zonificación como obligatorio y predominante.

USO DE SUELO PROHIBIDO: Es aquel que se contrapone al uso principal asignado en la zonificación, por lo cual se prohíbe su implantación.

USO DE SUELO COMPLEMENTARIO: Cubre una demanda de actividades urbanas en un tercer orden dentro de la zona.

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

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



VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL: Se entenderá a aquella que siendo propuesta por el sector público o privado tenga como objetivo básico la oferta de soluciones tendientes a disminuir el déficit habitacional de sectores populares.

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

VOLADIZO: Es la parte de los pisos superiores de un edificio que sobresale de la línea de construcción.

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

CAPÍTULO II:

PRINCIPIOS RECTORES Y DERECHOS ORIENTADOS DEL PLANEAMIENTO DEL USO Y GESTIÓN DEL SUELO.

Artículo 11. Principios Rectores. –

Son principios para el ordenamiento territorial, uso y la gestión del suelo los siguientes:

- 1. LA SUSTENTABILIDAD: La gestión de las competencias de ordenamiento territorial, gestión y uso del suelo promoverá el desarrollo sustentable, el manejo eficiente y racional de los recursos, y la calidad de vida de las futuras generaciones.
- 2. LA EQUIDAD TERRITORIAL Y JUSTICIA SOCIAL: todas las decisiones que se adopten en relación con el territorio propenderán a garantizar a la población que se asiente en él, igualdad de oportunidades para aprovechar las opciones de desarrollo sostenible y el acceso a servicios básicos que garanticen el buen vivir.
- 3. LA AUTONOMÍA: El GAD Municipal ejercerán sus competencias de ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo dentro del marco constitucional, legal vigente y de las regulaciones nacionales que se emitan para el efecto, sin prejuicio de las



responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

- 3. LA COHERENCIA: Las decisiones respecto del desarrollo y el ordenamiento territorial, uso y gestión del suelo deben guardar coherencia y armonía con las realidades sociales, culturales, económicas y ambientales propias de cada territorio.
- 4. LA CONCORDANCIA: Las decisiones territoriales de los niveles autónomos descentralizados del gobierno y los regímenes especiales deben ser articuladas entre ellas y guardarán correspondencia con las disposiciones del nivel nacional en el marco de los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad, integración y participación ciudadana, ejercicio concurrente de la gestión, y colaboración complementariedad establecidos en los artículos 260 y 238 de la Constitución de la República.

5. EL DERECHO A LA CIUDAD: Comprende los siguientes elementos:

- a) El ejercicio pleno de la ciudadanía que asegure la dignidad y el bienestar colectivo de los habitantes de la ciudad en condiciones de igualdad y justicia.
 - b) La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparente y rendición de cuentas.
 - c) La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantiza el derecho a una vida segura y saludable.
 Éste principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.
- 6. LA FUNCIÓN PÚBLICA DEL URBANISMO: Todas las decisiones relativas a la planificación y gestión del suelo se adoptarán sobre la base del interés público, ponderando las necesidades de la población y garantizando el derecho de los ciudadanos



a una vivienda adecuada y digna, a un hábitat seguro y saludable, a un espacio público de calidad y el disfrute del patrimonio natural y cultural.

7. LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS: Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios dentro de los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Artículo 12. Implicaciones de la Función Social y Ambiental de la Propiedad. –

Para efectos de esta ordenanza, la función social y ambiental de la propiedad en el suelo urbano y rural de expansión urbana implica:

- 1. La obligación de realizar las obras de urbanización y edificación, conforme con la normativa y planeamiento urbanístico y con las cargas urbanísticas correspondientes.
- 2. La obligación de destinar los predios al uso previsto en la ley o en el planeamiento urbanístico.
- 3. El derecho de la sociedad a participar en los beneficios producidos por la planificación urbanística y el desarrollo Urbano en general.
- 4. El control de prácticas especulativa sobre bienes inmuebles y el estímulo a un uso socialmente justo y ambientalmente sustentable del suelo.
- 5. La promoción de condiciones que faciliten el acceso al suelo con servicios a la población con ingresos medios y bajos.
- 6. Conservar el suelo, los edificios, las construcciones y las instalaciones en las condiciones adecuadas para evitar daños al patrimonio natural y cultural, y a la seguridad de las personas.

La función social y ambiental de la propiedad en el suelo rural se establece en las leyes que regulan el suelo productivo, extractivo y de conservación.

Artículo 13. Derecho a Edificar. –



El derecho a edificar es de carácter público y consistente en la capacidad de utilizar y construir en un suelo determinado de acuerdo con las normas urbanísticas y la edificabilidad asignada por el GAD Municipal.

El derecho a edificar se concede a través de la aprobación definitiva del permiso de construcción, siempre que se hayan cumplido las obligaciones urbanísticas establecidas en el planeamiento urbanístico municipal, las normas nacionales sobre construcción y los estándares de prevención de riesgos naturales y antrópicos establecidos por el ente rector nacional.

TÍTULO II NORMATIVA URBANÍSTICA

CAPÍTULO III LÍMITES URBANOS: CABECERA CANTONAL Y CABECERA PARROQUIAL DE OLMEDO.

Artículo 14. Aplicabilidad -

La aplicación de la presente ordenanza se circunscribe al área urbana de la ciudad de Olmedo y la parroquia La Tingue, asentamientos humanos consolidados y en general a todo el territorio del Cantón. Los mismos que se determinan en la presente ordenanza, de acuerdo con los mapas y planos que se encuentran en el documento técnico PUGS, cabe indicar que el limite urbano de la cabecera cantonal y de la cabecera parroquial se mantienen debido a la relación con el crecimiento poblacional, ver Mapa.

Artículo 15. Descripción. –

El área de aplicación está graficada en los planos denominados Limite Urbano de la ciudad de Olmedo, son los mismos que actualmente se encuentran vigentes, se adjunta el cuadro de coordenadas de la ordenanza aprobado y vigente, para ser protocolizado como documento habilitante y complementario de la presente ordenanza, mediante los puntos y tramos descritos en el siguiente cuadro:



Cuadro Nro. 1 COORDENADAS DEL ÁREA URBANA DE OLMEDO.

AL NORTE: Tomando como referencia desde la Quebrada del Cerro Santa Bárbara, en la Vía que conduce al Cantón Chaguarpamba con las siguientes coordenadas UTM-DATUM WGS84-ZONA 17S:

PUNTOS	ORIENTACIÓN	X	Y	COLINDANTES
1	Norte	649554,96	9565067,70	Vía Olmedo - Chaguarpamba
2	Norte	649587,83	9565099,15	Vía Olmedo - Chaguarpamba
3	Norte	649591,40	9565166,50	Vía Olmedo - Chaguarpamba
4	Norte	649623,17	9565216,48	Vía Olmedo - Chaguarpamba
5	Norte	649673,90	9565236,43	Vía Olmedo - Chaguarpamba
6	Norte	649885,91	9565227,75	Vía Olmedo - Chaguarpamba
7	Norte	649944,15	9565258,73	Vía Olmedo - Chaguarpamba
8	Norte	649933,58	9565282,80	Vía Olmedo - Chaguarpamba
9	Norte	650059,00	9565330,43	Vía Olmedo - Chaguarpamba
10	Norte	650118,35	9565271,04	Vía Olmedo - Chaguarpamba
11	Norte	650137,53	9565277,43	Vía Olmedo - Chaguarpamba
12	Norte	650151,48	9565293,71	Vía Olmedo - Chaguarpamba
13	Norte	650159,03	9565316,96	Vía Olmedo - Chaguarpamba
14	Norte	650175,54	9565428,18	Vía Olmedo - Chaguarpamba
15	Norte	650227,73	9565484,84	Vía Olmedo - Chaguarpamba
16	Norte	650257,60	9565499,07	Vía Olmedo - Chaguarpamba
17	Norte	650337,43	9565504,88	Vía Olmedo - Chaguarpamba
18	Norte	650445,02	9565585,87	Vía Olmedo - Chaguarpamba

AL SUR: Por la Vía que viene desde la Ye de Olmedo por la Vía que conduce al Cantón Chaguarpamba con las siguientes coordenadas UTM-DATUM WGS84-ZONA 17S

PUNTOS	ORIENTACIÓN	X	Y	COLINDANTES
1	Sur	650505,68	9564552,08	Vía - La YE Olmedo
2	Sur	650447,85	9564546,93	Vía - La YE Olmedo
3	Sur	650421,13	9564554,92	Vía - La YE Olmedo
4	Sur	650397,28	9564501,28	Vía - La YE Olmedo
5	Sur	650378,22	9564498,15	Vía - La YE Olmedo



6	Sur	650367,83	9564504,38	Vía - La YE Olmedo
7	Sur	650361,63	9564517,55	Vía - La YE Olmedo
8	Sur	650358,65	9564560,86	Vía - La YE Olmedo
9	Sur	650333,73	9564586,53	Vía - La YE Olmedo
10	Sur	650328,72	9564577,29	Vía - La YE Olmedo
11	Sur	650284,04	9564589,44	Vía - La YE Olmedo
12	Sur	650286,16	9564604,78	Vía - La YE Olmedo
13	Sur	650239,81	9564574,27	Vía - La YE Olmedo
14	Sur	650227,55	9564571,03	Vía - La YE Olmedo
15	Sur	650214,12	9564581,04	Vía - La YE Olmedo
16	Sur	650214,54	9564594,93	Vía - La YE Olmedo
17	Sur	650163,20	9564623,12	Vía - La YE Olmedo

AL ESTE: Carretera la YE de Olmedo - Quebrada seca, Estadio, Quebrada seca - Vía al Cantón Chaguarpamba, con las siguientes coordenadas UTM-DATUM WGS84-ZONA 17S:

PUNTOS	ORIENTACIÓN	X	Y	COLINDANTES
1	Este	650455,7	9565578,7	Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio, Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
2	Este	650432,9	9565520,7	Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio, Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
3	Este	650490,4	9565532,3	Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio, Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
4	Este	650500,5	9565402,80	Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio, Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
5	Este	650620,2	9565358,3	Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio, Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
6	Este	650589,2	9565225,8	Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio, Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
7	Este	650489,8	9565253,8	Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio, Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
8	Este	650417,2	9565151,50	Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio, Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba



				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
9	Este	650449,1	9565060,4	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
10	Este	650488,6	9565019,1	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
11	Este	650502,6	9564912,7	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
12	Este	650550,9	9564788,1	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
13	Este	650530,2	95645663,80	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
14	Este	650563,7	9564997,3	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
15	Este	650561,9	9564940,6	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
16	Este	650544,1	9564919,4	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
17	Este	650545,3	9564880,6	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
18	Este	650579,4	9564799,3	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
19	Este	650550,9	9564788,1	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba
				Carretera La Ye-Quebrada Seca, Estadio,
20	Este	650530,2	9564563,80	Quebrada seca - Vía a Chaguarpamba

AL OESTE: Tomando como referencia la Vía que conduce al Cantón Chaguarpamba hasta la Quebrada Santa Bárbara con las siguientes coordenadas **UTM- DATUM WGS84-ZONA17S**

PUNTOS	ORIENTACIÓN	X	Y	COLINDANTES
1	Oeste	650237,6	9564785,7	Vía Olmedo - Chaguarpamba
2	Oeste	650238,40	9564860,9	Vía Olmedo - Chaguarpamba
3	Oeste	650228,3	9564871,7	Vía Olmedo - Chaguarpamba
4	Oeste	650222,2	9564870,9	Vía Olmedo - Chaguarpamba
5	Oeste	650215,6	9564863,7	Vía Olmedo - Chaguarpamba
6	Oeste	650189,3	9564824,9	Vía Olmedo - Chaguarpamba



7	Oeste	650139,6	9564779,9	Vía Olmedo - Chaguarpamba
8	Oeste	650145,2	9564772,8	Vía Olmedo - Chaguarpamba
9	Oeste	650131,6	9564761,9	Vía Olmedo - Chaguarpamba
10	Oeste	650120,5	9564773,1	Vía Olmedo - Chaguarpamba
11	Oeste	650082,4	9564769,4	Vía Olmedo - Chaguarpamba
12	Oeste	650071,9	9564752,30	Vía Olmedo - Chaguarpamba
13	Oeste	650022,7	9564785,8	Vía Olmedo - Chaguarpamba
14	Oeste	649936,9	9564881	Vía Olmedo - Chaguarpamba
15	Oeste	649997,1	9564911,9	Vía Olmedo - Chaguarpamba
16	Oeste	649965	9564991,60	Vía Olmedo - Chaguarpamba
17	Oeste	649954,90	9564976,8	Vía Olmedo - Chaguarpamba
18	Oeste	649922,9	9564993,7	Vía Olmedo - Chaguarpamba
19	Oeste	649930	9565010,7	Vía Olmedo - Chaguarpamba
20	Oeste	649779	9565032,8	Vía Olmedo - Chaguarpamba
21	Oeste	649720	9565032,1	Vía Olmedo - Chaguarpamba
22	Oeste	649689,8	9565034,5	Vía Olmedo - Chaguarpamba
23	Oeste	649659,7	9564997,1	Vía Olmedo - Chaguarpamba



Cuadro No. 02 COORDENADAS ÁREA DE EXPANSIÓN FUTURA DE OLMEDO.

	1		JADRO DE CONST	I	COORD	ENADAS
EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	X	ENADAS V
				1	650559.73	9564448.93
1	2	0	F	2	650559.73	9564448.93
2	3	10.62	S 78°21'19" E	3	650570.13	9564446.79
3	4	56.15	N 49°59'24" E	4	650613.14	9564482.89
4	5	43.38	N 75°58'49" E	5	650655.23	9564493.4
5	6	39.4	S 74°31'46" E	6	650693.21	9564482.89
6	7	20.08	S 59°57'42" E	7	650710.59	9564472.84
7	8	43.47	E	8	650754.06	9564472.84
8	9	29.63	S 76°37'24" E	9	650782.88	9564465.98
9	10	41.71	S 45°0'0" E	10	650812.37	9564436.49
10	11	20.16	S 55°50'54" E	11	650829.06	9564425.17
11	12	13.6	N 82°44'2" E	12	650842.55	9564426.89
12	13	23.16	N 31°21'35" E	13	650854.6	9564446.67
13	14	47.56	N 13°58'8" E	14	650866.09	9564492.82
14	15	26.36	N 26°27'57" E	15	650877.83	9564516.42
15	16	21.23	N 61°4'11" E	16	650896.41	9564526.69
16	17	27.96	E	17	650924.37	9564526.69
17	18	190.61	S 74°56'3" E	18	651108.43	9564477.15
18	19	16.29	N 79°36'11" E	19	651124.45	9564480.09
19	20	14.29	N 33°7'1" E	20	651132.26	9564492.06
20	21	45.01	N 2°4'51" E	21	651133.89	9564537.03
21	22	19.01	N 30°25'55" E	22	651143.52	9564553.42
22	23	33.66	N 78°1'24" E	23	651176.45	9564560.41
23	24	64.56	S 74°2'15" E	24	651238.52	9564542.65
24	25	322.38	N 54°17'44" W	25	650976.73	9564730.8
25 26	26 27	163.76 155.11	N 23°36'27" W N 72°31'8" W	26 27	650911.15 650763.2	9564880.86 9564927.45
27	28	12.98	S 57°29'7" W	28	650763.2	9564927.45
28	29	11.89	S 81°28'21" W	29	650740.5	9564920.47
29	30	9.94	N 77°28'46" W	30	650730.79	9564920.87
30	31	15.09	N 56°51'12" W	31	650718.16	9564929.12
31	32	14.32	N 41°37'36" W	32	650708.64	9564939.83
32	33	7.23	N 30°59'3" W	33	650704.92	9564946.03
33	34	12.76	N 45°0'0" W	34	650695.9	9564955.05
34	35	64.86	N 62°21'57" W	35	650638.44	9564985.13
35	36	17.37	N 40°39'36" W	36	650627.12	9564998.31
36	37	11.07	N 61°8'5" W	37	650617.42	9565003.65
37	38	11.71	N 76°7'40" W	38	650606.05	9565006.46
38	39	22.49	S 84°28'8" W	39	650583.67	9565004.29
39	40	11.01	S 73°17'23" W	40	650573.12	9565001.13
40	41	18.76	S 20°18'12" W	41	650566.61	9564983.53
41	42	12.64	S 0°17'41" E	42	650566.68	9564970.89
42	43	6.52	S 9°8'18" E	43	650567.71	9564964.46
43	44	9.05	S 2°3'27" W	44	650567.39	9564955.41
44	45	16.35	S 19°42'42" W	45	650561.87	9564940.02
45	46	24.14	S 36°13'16" W	46	650547.6	9564920.54
46	47	16.93	S 12°47'59" W	47	650543.85	9564904.04
47	48	39.26	S 9°26'34" E	48	650550.3	9564865.31
48	49	26.03	S 24°52'29" E	49	650561.25	9564841.69
49	50	28.09	S 26°8'54" E	50	650573.62	9564816.48
50	51	14.14	S 8°14'43" E S 10°45'58" W	51	650575.65	9564802.48 9564797.13
51	52	5.45 13.47	S 10°45'58" W S 39°31'44" W	52	650574.63 650566.06	9564797.13 9564786.74
52 53	53 54	12.73	S 61°51'24" W	53 54	650554.84	9564786.74
54	55	17.69	N 81°52'44" W	55	650537.32	9564783.24
55	56	7.29	N 46°7'23" W	56	650532.06	9564788.29
56	57	13.98	N 71°35'10" W	57	650518.8	9564792.71
57	58	0	E	58	650518.8	9564792.71
58	59	50.65	S 14°28'0" E	59	650531.45	9564743.66
59	60	0	E	60	650531.45	9564743.66
60	61	0	E	61	650531.45	9564743.66
61	62	41.05	S 34°16'10" E	62	650554.57	9564709.74
62	63	74.6	S 31°19'48" E	63	650593.36	9564646.01
63	64	110.09	S 3°13'42" W	64	650587.16	9564536.1
64	65	91.38	S 17°28'6" W	65	650559.73	9564448.93
65	1	0	E			

Ver Mapa en Anexo.

Cuadro Anexo No. 03 COORDENADAS DEL ÁREA URBANA DE LA TINGUE.



AL NORTE: Tomando como referencia el Coliseo - Iglesia, con las siguientes coordenadas UTM-DATUM WGS84 - ZONA 17S

PUNTOS	ORIENTACIÓN	X	Y	COLINDANTES
1	NORTE	657674,78	9567711,42	Coliseo - Iglesia
2	NORTE	657765,85	9567701,71	Coliseo - Iglesia
3	NORTE	657806,31	9567724,13	Coliseo - Iglesia
4	NORTE	657819,47	9567702,68	Coliseo - Iglesia
5	NORTE	657876,26	9567712,37	Coliseo - Iglesia
6	NORTE	657904,58	9567735,00	Coliseo - Iglesia
7	NORTE	657920,88	9567722,90	Coliseo - Iglesia

AL SUR: Tomando como referencia Vía a la escuela, con las siguientes coordenadas UTM-DATUM WGS84-ZONA 17 S

PUNTOS	ORIENTACIÓN	X	Y	COLINDANTES
1	Sur	657982,78	9567465,05	Vía Escuela
2	Sur	657929,81	9567422,59	Vía Escuela
3	Sur	657832,16	9567489,51	Vía Escuela

AL ESTE: Tomando como referencia iglesia y Vía que llega a la Parroquia La Tingue, con las siguientes coordenadas UTM-DATUM WGS84-ZONA 17S

PUNTOS	ORIENTACIÓN	X	Y	COLINDANTES
1	Este	657941,70	9567730,36	Iglesia-Vía
2	Este	657955,21	9567699,29	Iglesia-Vía
3	Este	657902,22	9567675,09	Iglesia-Vía
4	Este	657041,38	9567619,05	Iglesia-Vía
5	Este	657917,98	9567574,13	Iglesia-Vía
6	Este	657970,59	9567538,90	Iglesia-Vía
7	Este	657984,24	9567516,47	Iglesia-Vía

Cuadro No. 04 COORDENADAS ÁREA DE EXPANSIÓN 1 FUTURA DE LA TINGUE.



EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					X	Υ
				1	657685.1	9567555.56
1	2	35.45	S 19°34'42" E	2	657696.98	9567522.15
2	3	37.33	S 19°34'42" E	3	657709.48	9567486.98
3	4	20.38	S	4	657709.48	9567466.6
4	5	34.91	S 45°0'0" E	5	657734.17	9567441.92
5	6	37.81	S 29°25'11" E	6	657752.74	9567408.98
6	7	22.39	S 45°0'0" E	7	657768.57	9567393.15
7	8	28.11	S 75°41'17" E	8	657795.81	9567386.2
8	9	29.29	S 45°0'0" E	9	657816.52	9567365.49
9	10	128.01	N 62°29'18" E	10	657930.05	9567424.62
10	11	108.53	N 56°26'9" W	11	657839.62	9567484.62
11	12	17.91	S 78°31'54" W	12	657822.06	9567481.06
12	13	11.84	N 38°15'4" W	13	657814.73	9567490.36
13	14	18.85	N 1°41'17" W	14	657814.18	9567509.2
14	15	69	N 87°20'54" W	15	657745.25	9567512.39
15	16	53.06	N 8°26'23" W	16	657737.46	9567564.88
16	17	53.19	S 79°54'25" W	17	657685.1	9567555.56
17	1	0	E			
					Area= 20740.04 m ²	

Cuadro No. 05 COORDENADAS ÁREA DE EXPANSIÓN 2 FUTURA DE LA TINGUE.

EST.	P.V.	DISTANCIA	RUMBO	VERT.	COORDENADAS	
					Х	Υ
				1	657767.4	9567703.49
1	2	35.61	N 65°13'37" W	2	657735.07	9567718.41
2	3	26.85	N 17°13'5" W	3	657727.12	9567744.05
3	4	50.03	N 33°54'35" E	4	657755.03	9567785.57
4	5	45.45	N 17°29'21" E	5	657768.69	9567828.93
5	6	54.15	N 7°8'1" W	6	657761.97	9567882.66
6	7	38.45	N 45°0'0" W	7	657734.78	9567909.85
7	8	26	W	8	657708.78	9567909.85
8	9	30.88	S 68°30'36" W	9	657680.05	9567898.54
9	10	87.93	S	10	657680.05	9567810.61
10	11	97.78	S 2°42'39" W	11	657675.42	9567712.93
11	1	92.46	S 84°8'11" E			
					Area= 14564.99 m ²	

Ver Mapa en Anexo.

Artículo 16. Ampliación del límite urbano. –



Cada vez que se amplíe el límite urbano de la ciudad o de la parroquia rural se definirá simultáneamente el uso del suelo que corresponda a los territorios que se incorporen al área urbana, además se deberá contar con el instrumento técnico que permita determinar la nueva ampliación del límite urbano.

Artículo 17. Restricciones. –

Fuera del límite urbano y de expansión urbana, establecido, no será permitido abrir calles, subdividir para formar asentamientos, ni levantar construcciones, salvo aquellas que fueren necesarias para la explotación agrícola, o para las viviendas de los propietarios y sus trabajadores.

Con dicho objeto, cuando sea necesario subdividir y urbanizar terrenos rurales para complementar alguna actividad industrial con vivienda, dotar de equipamiento algún sector rural, o habilitar un balneario o campamento turístico, la autorización requerirá del informe previo favorable de la Dirección de Planificación. Este informe señalará el grado mínimo de urbanización que deberá tener esa división predial.

CAPÍTULO IV: REGULACIÓN URBANÍSTICA CANTONAL.

Artículo 18. Objeto. –

El objeto de la regulación urbanística es la asignación espacial de usos en el territorio, zonificándolo en áreas identificadas con diversos criterios y en base a la información que se posee de la fase de diagnóstico del PDyOT. A través de las cuales se definen los diferentes niveles de uso del territorio, así como la forma en que se pueden desarrollarse en ellas las diferentes actividades humanas.

Artículo 19. El OT Como Base. -



El ordenamiento territorial definido constituye la propuesta básica del modelo territorial o escenario deseado. A partir de ésta se ha definido el PUGS y se definirán otros instrumentos de planificación complementarios, que tienen por objeto detallar, completar y desarrollar de forma específica lo establecido en el PD y OT. Estos instrumentos complementarios podrán referirse al ejercicio de una competencia exclusiva, o a zonas o áreas específicas del territorio que presenten características o necesidades diferenciadas.

Artículo 20. El Ordenamiento Territorial Responden a:

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

CAPÍTULO V: LA UNIDAD PRODUCTIVA FAMILIAR.

Artículo 21. Definición. -

La unidad productiva familiar es una unidad de medida económica, estimada en un número de hectáreas de tierra productiva, que le permite a una familia rural percibir los ingresos necesarios para satisfacer sus necesidades básicas que garanticen el buen vivir, y que contribuya a la formación de un patrimonio.



Esta unidad de medida se aplicará para determinar la extensión de los predios a fraccionarse.

Artículo 22. Constitución de la Unidad Productiva Familiar. –

Se constituye la unidad productiva familiar, como una unidad básica de producción agraria, cuya extensión la definirá la autoridad agraria nacional en cada zona ecológica, conforme con las condiciones biofísica, acceso servicios e infraestructura productiva existente. La producción de esta unidad deberá generar ingresos suficientes para la reproducción familiar, pago de la tierra y utilidad para mejorar un sistema de producción y la calidad de vida familiar.

El GAD Municipal tomará en cuenta la unidad productiva familiar como Unidad de medida para la gestión de la tierra rural de conformidad con la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales y su respectivo reglamento.

Artículo 23. Extensión. –

La extensión de la Unidad Productiva Familiar será fijado por la autoridad agraria nacional, de acuerdo con información catastral, planes de ordenamiento territorial o mapas de zonificación biofísica, mapas de los sistemas productivos e información socioeconómica, de manera que asegure la obtención de los siguientes beneficios:

- a. INGRESO FAMILIAR: la unidad productivo familiar debe suministrar a la familia ingresos mensuales no inferiores a la suma de dos salarios básicos unificados; y,
- b. EXCEDENTE: destinado al pago del valor de la tierra e inversiones dirigidas al mejoramiento de los sistemas de producción agraria.



TÍTULO III:

PLANEAMIENTO DEL USO DE LA APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

CAPÍTULO VI: SUELO

SECCIÓN PRIMERA: CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 24. Suelo. –

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

Artículo 25. Clases de Suelo. –

En el PUGS, todo el suelo se clasifica en Urbano y rural en consideración a sus características actuales.

La clasificación del suelo es independiente de la asignación político-administrativa de la parroquia como urbana o rural.

Artículo 26. Suelo Urbano. –

Es el ocupado por asentamientos urbanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituyen un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, (2016).

Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural.

Para el suelo urbano se establece la siguiente clasificación:

SUELO URBANO CONSOLIDADO: Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarias, y que mayoritariamente se



encuentran ocupados por la edificación. Presenta un porcentaje de ocupación superior al 50% del total de predios existentes con densidades mayores a 40 ha por habitante.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización. Presenta un porcentaje de ocupación entre 50 y 30% del total de predios existentes como densidades mayores a 35 habitantes por hectárea.

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

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

Artículo 27. Suelo Rural. -

El suelo rural es aquel suelo destinado principalmente a actividades productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos.

Para el suelo rural se establece la siguiente clasificación:

SUELO RURAL DE PROTECCIÓN: es el suelo rural destinado a actividades agro productivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.



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

SUELO RURAL DE EXPANSIÓN URBANA: es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el PUGS. El suelo de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón, a excepción de los casos especiales que se defina en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el PUGS, así como las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental Nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano rural la expansión urbana aquel que se ha identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta ley. Queda prohibida en la urbanización de predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía. SUELO RURAL DE PROTECCIÓN: es el suelo rural que, por sus especiales características biofísicas, ambientales, paisajísticas, socioculturales, o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección. No es un suelo apto para recibir actividades de ningún tipo, que modifiquen su condición de suelo de protección, por lo que se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento. Para la



declaratoria de suelo rural de protección se observará la legislación nacional que sea aplicable.

Artículo 28. Soberanía Alimentaria.-

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria. No se definirá como suelo urbano o rural de expansión aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

SECCIÓN SEGUNDA: APROVECHAMIENTO DEL SUELO.

Artículo 29. Aprovechamiento Urbanístico o de Suelo. –

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

Artículo 30. Limitación al Fraccionamiento. –

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

Artículo 31. Limitaciones a la Edificabilidad. –

En todo el territorio del cantón se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, en terrenos con pendientes mayores a 30 grados.

Artículo 32. Fraccionamiento en Suelo Urbano y Rural de Expansión Urbana. –

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



Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante la LOOTUGS, su Reglamento y las ordenanzas en materia vigentes.

CAPÍTULO VII: ZONIFICACIÓN DE USOS DEL SUELO, OCUPACIÓN DEL SUELO Y DE EDIFICABILIDAD POR POLÍGONO URBANO Y RURAL

SECCIÓN PRIMERA: **GENERALIDADES**

Artículo 33. Definición. –

Uso del suelo es el destino asignado a los predios en relación con las actividades desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo que dispone el PDyOT y el PUGS y sus instrumentos complementarios en zonas y sectores específicos de terminados en el territorio del cantón Olmedo.

Artículo 34. Uso General. –

Es aquel definido por el PUGS que caracteriza a un determinado ámbito espacial, por ser el dominante y mayoritario.

Artículo 35. Usos Específicos. –

Son aquellos que detalla en el particularizan las disposiciones del uso general de un predio concreto, conforme con las categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido.

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

- 1. USO PRINCIPAL: es el uso específico permitido en la totalidad de una zona.
- 2. USO COMPLEMENTARIO: es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento de uso principal,
- 3. USO RESTRINGIDO: es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.



4. USO PROHIBIDO: es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los usos que no estén

previstos como principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos.

Los usos urbanos específicos, que no hayan sido definidos previamente en el PUGS, serán

determinados mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial definido en esta

ordenanza y la LOOTUGS.

El régimen de usos previstos para el suelo urbano y rural de protección y el plural de

aprovechamiento extractivo y de producción tendrán en cuenta lo que para el efecto señale

la legislación nacional aplicable.

Artículo 36. Clasificación General de los Usos de Suelo.-

El PUGS reconoce como usos de suelo general dentro de la jurisdicción cantonal los siguientes:

- 1. Residencial.
- 2. Comercial y de servicios.
- 3. Industrial.
- 4. Equipamiento.
- 5. Aprovechamiento de los recursos naturales, (renovables y no renovables).
- 6. Preservación patrimonial.
- 7. Protección.

SECCIÓN SEGUNDA: USO RESIDENCIAL

Artículo 37. Residencial. -



Es el que se destina del modo predominante y permanente a la vivienda, en uso exclusivo o combinado con otros usos complementarios o compatibles, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o multifamiliares (viviendas colectivas).

Artículo 38. Clasificación del Uso Residencial. –

Para efecto de establecer las características de utilización del suelo en condiciones de compatibilidad con otros usos se determinan tres tipos de uso residencial:

- **1. RESIDENCIAL 1 (R1)**: Son zonas de uso residencial de baja densidad en las que se permite la presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales.
- **2. RESIDENCIAL 2 (R2)**: Son zonas de uso residencial de media densidad en las que se permite comercios y servicios del nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.
- **3. RESIDENCIAL 3 (R3)**: Son zonas de uso residencial de alta en las que se permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zona. O los planes especiales establecerán las densidades máximas permitidas para los usos residenciales, lo cual debe ser aprobado por el Concejo Municipal del cantón Olmedo.
- **4. MÚLTIPLE:** Corresponde al uso asignado a los predios con frente a ejes o ubicados en áreas de centralidad en las que puede coexistir residencia, comercio, industria de bajo y mediano impacto, servicios y equipamientos compatibles de acuerdo a las disposiciones del PDyOT.

Artículo 39. Condiciones de Implantación de Uso Residencial. –

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUGS u otros instrumentos de planificación.

1. EN ZONAS DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL R1:



Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el equipamiento proyectado.

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán utilizar el 50% del CUS en estos usos.

2. EN ZONAS DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL R2:

Los equipamientos permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el equipamiento proyectado.

Las actividades de comercios y servicios permitidos podrán reemplazar el 70% del CUS al uso principal.

3. EN ZONAS DE USO PRINCIPAL RESIDENCIAL R3:

Los equipamientos y las actividades de comercio y servicios permitidos podrán utilizar el 100% del CUS para el desarrollo de sus proyectos.

4. CONDICIONES DE IMPLEMENTACIÓN DEL USO MÚLTIPLE:

Las edificaciones en áreas de uso múltiple respetarán las regulaciones y condiciones correspondientes al uso y usos que se implante. El uso residencial en áreas de uso múltiple no tiene restricciones de proporcionalidad con respecto a otros usos.

SECCIÓN TERCERA: USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Artículo 40. Comercial y de Servicios. –

Es el suelo destinado de manera predominante a las actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo, en áreas, lotes independientes o edificaciones individuales o colectivas.



- **Artículo 41.** Clasificación del Uso Comercial y de Servicios. Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:
- **1. COMERCIO BARRIAL** (C1): Son usos y actividades de pequeña escala, compatibles con el uso residencial, incluyendo actividades administrativas y de intercambio de bienes y servicios personales y a la vivienda, alojamiento, etc.
- a) Comercios Básicos: Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico;
- b) Servicios Básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y presentación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- c) Oficinas Administrativas (1): Comprende oficinas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 200 m².
- d) Alojamiento Doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.
- **2. COMERCIAL Y DE SERVICIO SECTORIAL** (C2): Estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios con baja incidencia en el sector, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y, está conformado por:
- a) Comercios Especializados: Ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a un amplio sin sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- **b)** Servicios Especializados: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y presentación de servicios de áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.



- c) Comercios de Menor Escala: Son aquellos establecimientos que agrupan a comercios y almacenes que no superan los 400 m² de área útil.
- d) Comercio Temporal: Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser concedida por el departamento de justicia, policía y vigilancia, condicionada para cada caso, dependiendo de las circunstancias de fechas festivas o costumbres y el impacto que ocasionen las zonas aledañas.
- e) Oficinas Administrativas en General (2): De profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generadora de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.
- **f)** Alojamiento Temporal (2): Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.
- g) Centros de Juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporciona distracciones de ocio. Es prohibida su implantación en un radio menor a 200 m en relación a equipamientos educativos, y su funcionamiento es exclusivamente diurno.
- **3. COMERCIO ZONAL** (3).- Son actividades que se genera en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:
- a) Centros de Diversión: Son usos dedicados a las actividades lúdicas, diversión (bares y discotecas), y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas. Es prohibida su implementación en un radio menor a 300 m., en relación a los equipamientos educativos y de salud.



- b) Comercios y Servicios de Mayor Impacto: Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afecta a la imagen urbana y el funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales.
- c) Venta de Vehículos y Maquinaria Liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- d) Almacenes y Bodegas: Comprende establecimientos como almacenes, bodegas y ventas mayoristas (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos). No se permiten su uso en las áreas del centro histórico.
- e) Centros de Comercio: Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.
- f) Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.
- **4. COMERCIO CIUDAD (4):** Las actividades se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben ser condicionados. Estos usos comprenden:
- *a)* Comercio Restringido: Son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo, no incluyen usos complementarios. Este tipo de instalaciones comprenden el club nocturno, moteles, casas de cita, salas de masajes, lenocinio, y prostíbulos. Deberán tener accesos bien distribuidos, estar alejados mínimos a 200 m. de la vía principal, no están cercanos a equipamientos de concentración masiva en un radio de 1000 m, deben estar fuera del límite urbano a 2000 m del mismo y estar debidamente socializados y coordinados con los habitantes del entorno que lo rodea.



- b) Venta de Vehículos y Maquinaria Pesada: Comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición de venta, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.
- c) Talleres de Servicios y Ventas Especializadas: Sirven a un amplio sector de la población, son generadores de impactos negativos de ruidos, y vibración, olores, humo y polvo, por lo que son incompatibles con usos residenciales y otros tipos de ciudades comerciales.
- d) Centros Comerciales: Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demanda grandes superficies de estacionamiento, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primaria, debiendo acompañar dentro de su planificación los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

Artículo 42. Condiciones Generales de Implantación del Uso Comercial y de Servicios. Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

Todos los comercios y espacios para servicios cumplirán con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes que les sean correspondientes;

Los comercios y servicios que por su dimensión generan mayor impacto urbano, cumplirán con retiros mayores a los previstos en la zonificación respectiva y condiciones específicas de acuerdo al tipo de uso, que serán determinadas por la Dirección de Planificación.

La prevención y control de la contaminación por aguas residuales, por ruido o por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos en actividades de comercio y servicios, cumplirá la Legislación Ambiental Nacional y local vigente y las disposiciones



de la Dirección Ambiental y otros organismos competentes en la materia, conforme a la ley;

Los establecimientos comerciales o de servicios que requieran almacenar para consumo negocio los combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Artículo 43. Condiciones Específicas de Implementación del Uso Comercial y de Servicios. -

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal no podrán ubicarse a menos de 400 m de distancia de equipamientos y servicios sociales de educación y de salud de la ciudad.

Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal no podrán ubicarse a menos de 500 m de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de la ciudad.

Podrán aplicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por el Ministerio de Turismo y que cuenten con la Licencia Anual de Funcionamiento (LAF).

La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplan con las normas de arquitectura y urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza y Leyes Ambientales.



No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tengan en la comisaría Municipal expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.

Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo y la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza y leyes vigentes de control del Ambiente, previamente a la autorización por parte del GAD Municipal.

Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 500 m. de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.

Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios, en los casos siguientes:

Una distancia mínima de 1000 m. entre ellos, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;

En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 m. hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);



A 100 m. del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico:

A 1000 m. de lindero más próximo del predio de plantas envasadoras de gas licuado de petróleo;

Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores de 12 m. de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Dirección de Planificación;

Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de Gas Licuado de Petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

SECCIÓN CUARTA: USO INDUSTRIAL

Artículo 44. Industrial. –

Es el que se destina a las actividades de producción de bienes del sector secundario de la economía, incluyendo las de transformación de materia prima, procedimiento de productos materiales, desarrollo tecnológico, informático u otros similares. Tales actividades son necesarias, pero en determinados casos pueden generar impactos ambientales negativos por lo cual se requiere medidas para la reducción y control de los mismos; en aquellos casos en los que involucran riesgos para la población, deben emplearse en áreas específicas y delimitadas, de las que se excluyen otros usos incompatibles, en especial los residenciales. Los usos industriales se clasifican en:



1. DE IMPACTO BAJO (I1): Comprende las manufacturas y los establecimientos especializados de servicios compatibles con los usos residenciales.

Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso de almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y, Establecimientos Especializados de Servicios: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que, si los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

- 2. DE IMPACTO MEDIO (I2): Comprende los establecimientos industriales que generan impactos ambientales moderados, de acuerdo a la naturaleza, intensidad, extensión, reversibilidad, medidas correctivas y riesgos ambientales causados. Se clasifican en dos grupos: el primero se refiere aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente ficha Ambiental; el segundo grupo se refiere aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específicas, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental emitido por la Unidad Ambiental.
- 3. DE IMPACTO ALTO (I3): Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas,



emisiones de combustible, emisiones de procesos, emisiones de ruido, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUGS.

4. INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO (I4): Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en áreas específicas establecidas por el PUGS fuera del suelo urbano o de expansión urbana por los riesgos que entraña su propia naturaleza.

Artículo 45. Condiciones Generales de Implantación del Uso Industrial -

Las edificaciones para uso industrial, a más de las condiciones específicas de cada tipo de industria, cumplirán con las siguientes disposiciones:

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

En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores de los previstos en la zonificación respectiva, esto serán definidos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe de la Unidad encargada del control Ambiental.

La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará a la Legalización Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Unidad Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.



La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Unidad Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como a las disposiciones de la Unidad Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. Las actividades que generen radiactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidas por materias, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental Local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Unidad Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Los establecimientos industriales que requieran para su uso almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para las Operaciones Hidrocarburíferas del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones de la Unidad Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley.

Artículo 46. Condiciones Específicas De Implementación Para Cada Tipo De Uso Industrial:

1. INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO (I1): Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones establecidas por la unidad de ambiente, las normas de arquitectura y



urbanismo y las expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades industriales nuevas a implementarse en el cantón Olmedo, contarán con el certificado ambiental, emitido por la unidad ambiental previamente a su construcción y funcionamiento.

2. INDUSTRIA DEL MEDIANO IMPACTO: ESTAS INDUSTRIAS PARA SU FUNCIONAMIENTO DEBE:

Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgos contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al plan de manejo ambiental aprobado.

Para el primer grupo y 2A, cuando sean proyectos o actividades industriales nuevas a implementarse en el cantón Olmedo, contarán con el certificado ambiental emitido por la unidad ambiental previo a su construcción y funcionamiento.

Para el segundo grupo y 2B, cuando sean proyectos o actividades industriales nuevas a implementarse en el cantón Olmedo, contarán con la licencia ambiental emitida por la unidad ambiental previo a su construcción y funcionamiento.

3. INDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO (I3): Estas industrias para su funcionamiento debe:

Obtener el certificado ambiental -obtenida en base a una auditoría ambiental- emitido por la unidad ambiental, para industrias que se encuentran funcionando y operando;

Para proyectos o actividades industriales nuevas a implementarse en el cantón Olmedo, contarán con la licencia ambiental obtenida en base al estudio de impacto ambiental, emitida por la unidad ambiental previamente su construcción y funcionamiento.

Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señalados en las normas de arquitectura y urbanismo, en el reglamento de prevención de incendios del cuerpo de bomberos del cantón Olmedo y demás determinadas por el INEN.



Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

Observar el retiro establecido por la unidad ambiental, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

4. INDUSTRIAL DE ALTO RIESGO (I4): estas industrias para su funcionamiento deben:

Obtener el certificado Ambiental obtenido en base a una auditoría ambiental-emitido por la unidad ambiental.

Para proyectos o actividades industriales nuevas que se van a sentar en el cantón Olmedo contarán con la licencia ambiental obtenida en base al estudio de impacto ambiental, emitido por la unidad de ambiente previamente a su construcción y funcionamiento.

Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.

Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendios y explosión señalados en las normas de arquitectura y urbanismo, en el reglamento de prevención de incendios del cuerpo de bomberos del cantón Olmedo y demás determinadas por el INEN.

Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

Observar el retiro establecido por la unidad de ambiente, cuando su nivel de impacto y peligrosidad lo requiera.

Artículo 47. Condiciones de Implantación de Actividades Agroindustriales. –

Las instalaciones agropecuarias que utilicen procesamientos industriales de mediano impacto y que estén ubicadas en áreas de recursos naturales, observarán un retiro de 10 m como aislamiento perimetral.



SECCIÓN QUINTA: USO EQUIPAMIENTO

Artículo 48. Equipamiento (E). –

Son usos de suelo destinados actividades e instalaciones que generan servicios y bienes para la recreación, deporte, cultura, salud, educación, transporte, seguridad y bienestar de la población o la provisión de servicios públicos de infraestructura y prácticas religiosas, y que, independientemente de su carácter público o privado, se emplazan en arias, lotes o edificaciones. Poseen por lo general un carácter articulador y suelen ser compatibles con otros usos y actividades, siendo preciso procurar que su provisión y distribución espacial guarde concordancia con sus ámbitos de cobertura específicos y con una distribución especial equilibrada en el territorio, en función de los requerimientos de la población.

Artículo 49. Clasificación del Uso del Equipamiento. –

En forma general los equipamientos se clasifican en equipamientos de servicios sociales y de servicios públicos; y por su naturaleza y radio de influencia se tipifican como barrial, sectorial, zonal, de ciudad.

1. **SERVICIOS SOCIALES:** relacionados con actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos y se clasifican en:

Educación (E): corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, capacitación y preparación de los individuos para su integración en la sociedad;

Cultura (C): corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación de conocimientos, fomento y difusión de la cultura;

Salud (S): corresponde los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis;



Bienestar Social (B): corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción de bienestar social, con actividades de información, orientación y prestación de servicios a grupos humanos específicos;

Recreación y Deporte (D): el equipamiento deportivo y de recreación corresponde a las áreas, edificaciones y dotaciones destinadas a la práctica del ejercicio físico, al deporte de alto rendimiento y a la exhibición de la competencia de actividades deportivas, y por los espacios verdes de uso colectivo que actúan como reguladores del equilibrio ambiental; y,

Religioso (R): comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

2. SERVICIOS PÚBLICOS: Relacionados con las actividades de carácter de gestión y los destinados al mantenimiento del territorio y sus estructuras. Se clasifican en:

Seguridad ciudadana (G): comprende arias, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil;

Servicios de la Administración Pública (A): Son las áreas, edificaciones e instalaciones destinadas a las áreas administrativas en todos los niveles;

Servicios Funerarios (F): Son áreas, edificaciones instalaciones destinadas a la velación, cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos;

Movilidad y Transporte (T): Es el equipamiento de servicio público que facilita la movilidad de personas y vehículos de transporte;

Instalaciones Infraestructura (I): Comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios y actividades urbanas;

Espacial (P): comprende las instalaciones que sin ser del tipo industrial pueden generar altos impactos ambientales, por su carácter y superficie extensiva necesario, requieren áreas respectivas a su alrededor.



Artículo 50. Condiciones de Implantación del Uso del Equipamiento. –

Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad espaciales que serán emitidos por la dirección de planificación y ordenamiento territorial y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

La distancia mínima que debe existir entre los equipamientos de la misma tipología y nivel será recíproca y se medirá entre los linderos más próximos de los predios donde se implantan.

Los establecimientos de educación nuevos, a partir del nivel sectorial, se localizarán a una distancia mínima de 1000 m de cualquier otra edificación educativa de igual jerarquía, que cuente con licencia de funcionamiento, o sea parte del sistema fiscal de educación.

CEMENTERIOS Y CRIPTAS

Artículo 46.- Ubicación. - Estarán localizados fuera del perímetro urbano, en zonas cuyos vientos dominantes soplen en sentido contrario a la ciudad y en las vertientes opuestas a la topografía urbana, cuyas aguas del subsuelo no alimenten pozos de abastecimiento y dichas áreas no sean lavadas por aguas lluvias, que escurran a los cursos de aguas aprovechables para abastecimiento de las ciudades.

Los terrenos donde se ubiquen cementerios deberán ser secos, estar constituidos por materiales porosos y el nivel freático, debe estar como mínimo a 2.50 m. de profundidad. Estar provisto, de una cerca de ladrillo o bloque de por lo menos 2 m. de altura, que permita aislarlo del exterior. Poseer un retiro mínimo de 10 m. en sus costados, el que puede utilizarse con vías perimetrales.



Además, cumplirá con las disposiciones específicas para cementerios establecidas en el Reglamento de Funerarias y Cementerios, Registro Oficial No 597 del 17 de julio de 1974.

Artículo 51. Cálculo. -

Para la instalación de cementerios o criptas de carácter público se tomará en cuenta el índice promedio de mortalidad y que el área de este sea por lo menos, cinco veces mayor a la capacidad necesaria, para la inhumación de cadáveres durante un año.

Artículo 52. Planificación. –

Los espacios destinados para cementerios y criptas deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, tratamiento de aguas residuales y pluviales, sistema de riego, cerramiento y baterías sanitarias; y,
- b) Todo proyecto debe presentar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos: lugar de emplazamiento, propiedad del terreno, profundidad de la capa freática, dirección de las corrientes de aguas subterráneas, extensión y capacidad prevista, comunicación con las zonas urbanas, distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines, clases de obras y materiales que han de emplear en los muros de cerramiento y en las edificaciones. No se permitirá la construcción de cementerios privados.

Artículo 53. Tratamiento de áreas verdes. –

Los cementerios deberán contemplar el 60 % del área para caminos y jardines.

Artículo 54. Aprobación. –



Para que los cementerios tengan la aprobación de la Dirección de Planificación deberán cumplir con las disposiciones que se estipulan en esta normativa, y contar con el informe de la Coordinación de Salud del Distrito.

La construcción o mejora de infraestructuras deberá observar, además de las disposiciones legales que los organismos competentes hayan determinado con los siguientes requisitos generales:

- 1. Los emplazamientos y trazados deben considerar las constituciones paisajísticas y ecológicas del territorio cantonal, evitando obstaculizar los cursos de agua salvo que se trate de embalses o represas debidamente justificadas, deberán evitar la degradación de la vegetación natural con valor ecológico.
- 2. La construcción de las obras deberá tomar precauciones a fin de evitar o disminuir la afectación de la cubierta vegetal y el paisaje; cuando se construyan las mismas deberán realizarse trabajos de restauración de las áreas alteradas.
- 3. Se asegurará la accesibilidad universal de las personas al espacio físico, a los sistemas de transporte, a la información y comunicación. También será necesario identificar y eliminar las barreras que dificultan el acceso a edificios y el sistema general de servicios públicos, equipamientos de salud, educación.

En lo referente vías y caminos, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- 4. En las áreas definidas de conservación, la apertura de nuevas vías se realizarán estudios técnicos que garanticen una mínima afectación al ambiente y deberán ser aprobados por la autoridad competente. En las actuaciones.
- 5. En las actuaciones de ampliación, construcción o mejora de vías deberán incluirse planes de manejo ambiental para garantizar la movilidad de la fauna silvestre, principalmente en el cruce de ríos, quebradas y bosques.



6. La apertura de vías o caminos deberá ser autorizada por los organismos competentes, para lo cual se deberán presentar estudios que justifiquen su apertura, así como estresado más favorable para el ambiente.

En lo referente telecomunicaciones, deberá observar las siguientes disposiciones:

- 7. Se debe evitar la instalación de sistemas de telecomunicaciones en áreas definidas de conservación.
- 8. La implantación de sistemas de telecomunicaciones, antenas de telefonía celular, repetidores de radio y televisión, deberá realizarse evitando la afectación a la población a su alrededor y minimizando el impacto paisajístico. Se privilegiará la instalación de estructuras y sistemas compartidos entre dos o más operadores.
- 9. Dónde exista la infraestructura subterránea, las empresas públicas o privadas de telefonía, comunicación deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas. En lo referente al manejo de la energía eléctrica, deberá observarse las siguientes disposiciones:
- 10. Se evitará el paso de líneas de transmisión eléctrica de alta tensión por áreas definidas de protección y por asentamientos humanos a fin de evitar afecciones a la salud humana, debiendo contarse con autorización municipal para el trazado de líneas.
- 11. La instalación de tendidos aéreos deberá contar con dispositivos que impidan la colisión o electrocución de aves, principalmente cerca de bosques y áreas naturales protegidas.
- 12. Donde existe la infraestructura subterránea, las empresas encargadas del suministro eléctrico, públicas o privadas, deberán cambiar o proyectar sus redes aéreas a subterráneas, con el objetivo de disminuir la contaminación visual que actualmente presentan las mismas.



Se impulsará la ampliación de los sistemas de saneamiento integral de las aguas residuales procedentes de núcleos por poblados a fin de aminorar la carga contaminante y posibilitar los procesos ecológicos asociados.

En lo referente al manejo de los residuos sólidos, deberá observarse las siguientes reglas:

- 13. Todos los botaderos legales de cualquier tipo deberán ser clausurados, y los sitios que los albergan deberán ser restaurados a su estado original.
- 14. Se prohíbe la quema de residuos sólidos y el depósito fuera de botaderos autorizados y sanitariamente controlados.
- 15. Todos los asentamientos humanos y viviendas dispersas deberán integrarse al sistema de gestión de residuos sólidos, para lo cual el organismo competente deberá facilitar su integración.
- 16. La construcción de nuevas plantas de clasificación y tratamiento de residuos o de rellenos sanitarios deberá realizarse fuera de áreas cercanas asentamientos humanos o áreas de alto valor ecológico o paisajístico.
- 17. Se impulsarán programas que promuevan un manejo integral de los residuos sólidos, superando fórmulas tradicionales. Los sistemas integrales podrían incorporar:
 - a) Reutilización y reciclaje de materiales.
- b) La recuperación y aislamiento específico de materiales contaminantes tóxicos y peligrosos.
- c) La implantación de sistemas de aprovechamiento de gases provenientes de la fermentación de la materia orgánica con impactos sobre el cambio climático, impulsando nuevas formas de energía alternativa.
- 18. Los depósitos de chatarra deberán contar con los permisos de funcionamiento respectivo de la autoridad competente. Pero en general deberán minimizar y en lo posible evitar la afectación de al ambiente y al paisaje rural o urbano.



SECCIÓN SEXTA: USO Y APROVECHAMIENTO DE RECURSOS NATURALES.

Artículo 55. Aprovechamiento de Recursos Naturales (A1).-

Son áreas destinadas al manejo, extras extracción y transformación racional de los recursos naturales existentes en el territorio cantonal, incluyendo las que se destinan a la producción agropecuaria, la silvicultura, la producción piscícola y la minera, permitiéndose edificaciones residenciales rurales o construcciones se precisan para desarrollar los usos antes descritos.

La reglamentación en zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales preservará el medio ambiente y el bienestar de la comunidad a través de las siguientes acciones:

Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.

Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo con estudios de incidencia en el paisaje y de impacto ambiental para el racional aprovechamiento de los recursos naturales y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas.

Delimitará áreas para el aprovechamiento de recursos naturales para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.

Artículo 56. Usos Específicos en Suelo de Aprovechamiento de Recursos Naturales.-Está integrado por los siguientes grupos:

a) AGROPECUARIO (AP): Actividades relacionadas con toda clase de cultivos, así como la cría de ganado menor y mayor y a la producción avícola y apícola.



- b) AGROFORESTAL (AF): Puede ser de diferente naturaleza según los elementos integradores que lo componen y pueden ser agrosilvícola (comprende agricultura agrícola asociado a componente forestal), silvopastoril (componente pecuario asociado a componente forestal) y agrosilvopastoril (comprende forestal, pecuario y agrícolas asociados).
 - c) FORESTAL (FR): las aprovechadas en la explotación silvícola.
- d) PISCÍCOLA (PS): dedicadas a la explotación de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas.
- e) ACTIVIDAD EXTRACTIVA (AE): las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de construcción.
- f) RECREATIVO (RC): Será posible ejecutar edificaciones destinadas exclusivamente al turismo, sedes de clubes sociales, deportivos o culturales. La provisión de los servicios básicos de agua potable y saneamiento para este tipo de proyectos será responsabilidad de los promotores, a través de sistemas de autoabastecimiento y plantas de tratamiento, siempre que cuente con la aprobación previa del GAD municipal.

Artículo 57. Uso Agropecuario Extensivo (AP).-

Corresponde a tierras desprovistas en su mayor parte que de bosques y que presentan limitaciones para el cultivo, por condiciones topográficas, de suelo o inundación. Se incluyeron en estas, tierras cubiertas por pastizales naturales con potencial forrajero, que no reúnen condiciones para uso agrícola, pero que permiten el uso bajo pastoreo continuado o estacional, sin deterioro de su capacidad productiva.

a) USO GANADERO EXTENSIVO: tierras cubiertas por pastizales naturales, con potencial forrajero. Puede incluir la siembra de pastos cultivados en áreas



seleccionadas, confines de complementación del pastoreo de pastos nativos en periodos de seguía o periodos críticos del ciclo de producción animal.

mantener el recurso. Limitar el desmonte y la labranza a tierras de mayor potencial a nivel de finca con fines exclusivos de producción complementaria de forraje pastos cultivados y otras de suplementación del pastoreo. No arar las 10 naturales de drenaje. Promover la conservación y manejo de fauna silvestre. Se puede cultivar otras especies adaptadas a las condiciones de las tierras.

Artículo 58. Uso Agroforestal (AF).-

Corresponde a áreas con condiciones de suelo, clima o topografía que exigen, para mantener su capacidad productiva, el cultivo el pastoreo y el uso de árboles, en forma simultánea y asociada. Incluye tierras que han perdido su potencial forestal originario por haber sido desforestadas pero que sean pasibles de recuperación mediante prácticas de manejo adecuados bajo alguna de las múltiples modalidades de uso agrosilvopastoril.

USO AGROSILVOPASTORIL: plantío asociado de especies forestales y o cultivos perennes industriales, con cultivos anuales y/o pastos para promover la cobertura permanente del suelo Y el reciclado de nutrientes.

RECOMENDACIONES: en áreas actualmente dedicadas a la agricultura y ganadería, promover la permanente cobertura del suelo con asociaciones de cultivos de cobertura evolucionando a sistemas agrosilvopastoril. Incorporar residuos de cosechas y abonos orgánicos. Adoptar prácticas de conservación de suelo y de manejo del agua.

Artículo 59. Uso Forestal (FR).-

Comprende áreas de bosques naturales que reúnen condiciones para el uso forestal, destinado a la producción permanente de maderas y otros productos forestales. El sector



forestal es uno de los sectores de la economía ecuatoriana priorizados por el gobierno para impulsar el cambio de la matriz productiva.

- a) USO FORESTAL MADERABLE: extracción de madera con fines comerciales, de acuerdo planes de manejo previamente aprobados. Corresponden a la denominada categoría "producción forestal con fines comerciales"
- b) RECOMENDACIONES: Planificar la extracción de madera y la renovación o enriquecimiento del bosque en base a estudios previos de vegetación y suelo. Aplicar sistemas Silviculturales adecuados al caso. Proteger las vías de escurrimiento naturales y preservar refugios de fauna. Considerar en la extracción de madera las restricciones establecidas en la ley y su reglamentación

Artículo 60. Actividades Extractivas (AE).-

Actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales metálicos, no metálicos y materias de construcción.

En lo referente a las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área hacer afectada

Únicamente se autorizarán estas actividades en los lugares en donde previamente demuestren mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generarán impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

Artículo 61. Recreativos (RC).-

Al ser el turismo una actividad que depende de los recursos naturales, los mismos que representan su razón de ser y parte de su atractivo, es indispensable contemplar los principios de sus los principios de sustentabilidad al momento de implantar actividades



turísticas sobre el territorio. Es decir; una buena gestión del turismo exige garantizar la sostenibilidad de los recursos de los bosques que depende.

Así, el turismo sustentable se presenta como una estrategia de desarrollo económico local, entre sus ventajas tenemos que:

Los recursos naturales y culturales se conservan para su uso continuado en el futuro, al tiempo que reportan beneficios.

El desarrollo turístico se planifica y gestiona de forma que no causar serios problemas ambientales o socioculturales.

La calidad ambiental mejora y se mantiene.

Los beneficios del turismo se reparten ampliamente entre toda la sociedad. Por lo tanto, se propone aprovechar la calidad paisajística y la geo morfología que posee esta zona.

Artículo 62. Usos y Actividades Relativas a la Recreación.-

Se considerarán los usos y las actividades relacionadas con el esparcimiento y contemplación; así tenemos:

Turismo comunitario

Artículo 63. Condiciones de Implantación de Uso Aprovechamiento de Recursos Naturales

Actividades Agrícolas.

En lo referente a las actividades agrícolas, deberán observar las siguientes disposiciones:

- a) Se evitará la expansión de las arias agrícolas actuales, sobre terrenos de bosques y otra vegetación leñosa, terrenos con pendientes mayores al 50% y arias de alto valor ecológico
- b) Se propiciará el sistema agroforestal, que constituye asociaciones diversas de árboles, arbustos y cultivos, sobre todo en terrenos entre el 30% Y 50% de pendiente.



- c) Se emprenderá acciones para el mejoramiento de infraestructura se agrícolas existentes, principalmente de la Red vial cantonal, con el propósito de qué los productores pueden movilizar sus productos de forma efectiva a los lugares de expendio.
- d) Se fomentará una producción agrícola que beneficia la calidad de vida de la población, al ambiente como protección del suelo y protección de los recursos hídricos, evitando el uso de fertilizantes y plaguicidas nocivos o contaminantes.
- e) Las construcciones para el desarrollo de actividades agrícolas se limitarán a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.

Actividades Pecuarias.

En lo referente a las actividades pecuarias, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) se fomentará el uso de sistemas de depuración de vertidos de las instalaciones pecuarias y aprovechamiento de los residuos generados por estas para la obtención de abono orgánico y biogás. Estas actividades deberán contar con un adecuado tratamiento y disposición de eyecciones sólidas y líquidas
- b) . Se prohíbe el pastoreo de ganado vacuno y equinos sobre terrenos con pendientes mayores al 50%, sobre áreas protegidas, sobre áreas de alto valor económico ecológico como: áreas de bosques y Chaparros con especies nativas y sobre márgenes de protección de ríos y quebradas, deberán estar alejados de centro poblados en un rango mínimo de 300 m a la redonda.
- c) Las construcciones para el desarrollo de actividades pecuarias se limitan a las necesarias y estarán en función del aprovechamiento y bajo esta condición serán autorizadas.
- d) Piscicultura.



En lo referente a piscicultura, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Se impulsará la piscicultura en las categorías de ordenación correspondientes, como mecanismos de diversión productiva para contribuir a la soberanía alimentaria de las comunidades, observando las limitaciones del recurso hídrico investigando los impactos ambientales, siempre y cuando no se alteren los ecosistemas sensibles y sean aprobados por la autoridad competente, así como, también debe existir un tratamiento de aguas previo a la descarga.
- b) Se impulsará la investigación sobre la actividad piscícola a fin de que constituya una actividad sostenible.

Aprovechamiento Forestal.

En lo referente al aprovechamiento forestal, deberá observarse las siguientes disposiciones:

- a) Los aprovechamientos forestales deberán ajustarse a lo que los organismos competentes dispongan.
- b) Se impulsará el uso de sistemas de aprovechamiento integral de los árboles y sus desechos, mediante el uso de tecnologías modernas.
- c) Explotación Minera.
- d) En lo referente a la actividad extractiva, deberá observarse las siguientes disposiciones:
- e) Para la aplicación de la presente ordenanza se entiende por actividades extractivas el aprovechamiento de los recursos minerales del suelo y subsuelo, pudiendo ser estos metálicos o no metálicos, materiales para la construcción de áridos y pétreos.



- f) Las actividades extractivas estarán obligatoriamente sujetas a la presentación de estudios y a la obtención de los permisos ante la autoridad competente, así como el cumplimiento del plan de recuperación del área a ser afectar.
- g) Únicamente se autorizarán las actividades extractivas en los lugares en donde previamente se demuestre mediante estudios debidamente validados y aprobados, que dichas actividades no generen impactos irreversibles sobre los ecosistemas territoriales.

Actividades turísticas y recreativas.

Sin perjuicio de las actualizaciones que deberá otorgar la autoridad competente, en lo referente a las actividades turísticas y recreativas.

SECCIÓN SÉPTIMA: USO PRESERVACIÓN PATRIMONIAL.

Artículo 64. Preservación Patrimonial (A2).-

Son las porciones del territorio que poseen valor patrimonial, tienen valor arqueológico o son asentamientos de comunidades ancestrales. Las áreas de conservación en general deben ser administradas mediante planes de manejo que las preserve, posibiliten su adecuado aprovechamiento y su control.

Artículo 65. Condiciones de Implantación del Uso Preservación Patrimonial.-

En lo referente a la protección del patrimonio cultural tangible intangible, si se edifican a futuro arias con esta categoría de ordenación se deberá observar las siguientes disposiciones:

- 1. Incluir estas arias en las categorías de ordenación
- **2.** Se impulsarán estudios y planes de manejo sobre las arias de patrimonio cultural que no dispongan de estos instrumentos de gestión



3. Para las actuaciones en estas áreas se deberá observar las normativas vigentes, tanto a nivel nacional como local.

SECCIÓN OCTAVA: USO PROTECCIÓN

Artículo 66 Se considerará zona de protección municipal a las microcuencas y vertientes abastecedoras de agua para que mediante su intervención genere programas y campañas de forestación, reforestación y restauración ecológica de vertientes y cursos de agua.

Artículo 67. Protección (A3).-

Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinados al usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo; se tomará como referencia la normativa vigente en materia (Ordenanza para Protección de Microcuencas y Vertientes cantón Olmedo).

Artículo 68. Usos y Actividades Relativas a la Protección Ambiental.-

Tenemos las siguientes:

Preservación, conservación, regeneración y mejora, restauración, reforestación, reforestación de espacios de interés, actividades científico-culturales.

Artículo 69. Condiciones Generales de Implementación del Uso Protección.-

Protección del suelo

La protección del suelo observará lo siguiente:

- a) Se prohíbe la tala y arranque de raíz de cultivos leñosos en el campo de cultivo abandonados a fin de proteger el suelo, salvo por razones fitosanitarias
- b) Proteger el patrimonio natural; reservar y controlar territorios para hacer efectivo el derecho a la conservación del ambiente; conservar y restaurar fuentes de agua asociadas a ecosistemas frágiles, especialmente los espacios hídricos para provisión de agua destinada al consumo humano.



SECCIÓN NOVENA: COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo 70. Categorías de Usos.-

Para establecer la Compatibilidad entre los usos considerados en los cuadros anteriores se plantea cuatro categorías de usos:

- a) Uso principal: es el uso específico permitido en la totalidad de una zona
- b) Uso complementario: es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal
- Uso restringido: es aquel que no es requerido para el adecuado funcionamiento del uso principal, pero que se permite bajo determinadas condiciones.
- d) Uso prohibido: es aquel que no es compatible con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Los restringidos se encuentran prohibidos.

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

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

Artículo 71. De Las Compatibilidades de Usos.-

La existencia de usos de suelo diversos en un mismo tejido urbano garantiza su funcionalidad y estimula su dinámica, pero con lleva la necesidad de garantizar su compatibilidad, procurar su equilibrio y evitar mutuas afectaciones, por lo cual es necesario establecer restricciones cuando dos o más usos no son complementarios ni compatibles en un mismo espacio. En función de ello, existen criterios técnicos,



incorporarse en el informe de regulación municipal y se deben verificar para la autorización de instalación y funcionamiento de las actividades.

En general, cuando existe incompatibilidad extrema y mutuas afectaciones, se prohíbe expresamente el emplazamiento de un uso en áreas destinadas a otros usos. En casos de incompatibilidad media y afectaciones que puedan superarse mediante técnicas adecuadas, el emplazamiento de uso estará condicionado a la aplicación de tales técnicas. Finalmente, de no existir afectaciones ni incompatibilidades, el uso se califica como compatible y puede instalarse en áreas en las que existen otros usos sin restricción.

SECCIÓN DECIMA: GENERALIDADES OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 72. Ocupación del Suelo.-

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

Artículo 73. Edificabilidad.-

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

1. LA EDIFICABILIDAD GENERAL MÁXIMA: Es la edificabilidad total asignada a un polígono de intervención territorial o a cualquier otro ámbito de planeamiento, y se asignará en el PUGS.



LA EDIFICABILIDAD ESPECÍFICA MÁXIMA: Es la edificabilidad 2. asignada a un determinado predio de forma detallada.

La edificabilidad específica que no haya sido definida en el PUGS será determinada mediante el desarrollo del correspondiente plan parcial.

Artículo 74. Edificabilidad Básica.-

La edificabilidad básica es la capacidad de aprovechamiento constructivo atribuida al suelo por el GAD Municipal que no requiere de una contraprestación por parte del propietario de dicho suelo. El Municipio de Olmedo determinará la edificabilidad básica y podrá otorgar de manera onerosa el aprovechamiento superior al básico a excepción de los casos obligatorios que se definan en la LOOTUGS y en esta ordenanza.

SECCIÓN DECIMA PRIMERA REGULACIÓN DEL FRACCIONAMIENTO Y REESTRUCTURACIÓN DEL SUELO CANTONAL.

Artículo 75. Asignaciones de Zonificación para Edificación y fraccionamiento del Suelo.-

Para la edificación y habitabilidad del suelo se determinan los siguientes parámetros:

PARA EDIFICACIÓN: Los retiros de construcción de la edificación; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS); el coeficiente de uso del suelo (CUS), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales; y,

PARA FRACCIONAMIENTO DEL SUELO: El tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo del lote, expresado en metros lineales.

Artículo 76. Tipologías de Zonificación para Edificación:

Las edificaciones observaran el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:



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

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

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

CONTINUA SOBRE LÍNEA DE FABRICA (D): Mantendrá solo un retiro posterior y se permite el adosamiento de las colindancias frontal y laterales;

Artículo 77. De las formas de Ocupación.-

La forma de ocupación y edificabilidad del suelo.

La delimitación de áreas para la asignación de forma de ocupación y edificabilidad, se hace por sectores y ejes; y afecta a los predios en las siguientes condiciones:

- a) En sectores, la asignación afecta la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren.
- b) En ejes, donde existan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afecta a la totalidad del área del lote, siempre y cuando exista un lote posterior.
 En caso contrario, la asignación afecta a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- d) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando aquellas con zonificaciones de uso de protección en las cuales se aplicará en las áreas proporcionales a la zonificación de cada lote; y,

96



e) En zonificación pareada (B) cuando un predio tenga un frente igual o mayor a dos veces al frente mínimo de la zonificación, para fraccionamiento, se le asignará zonificación aislada (A), manteniendo la altura de edificación de la zonificación pareada (B) asignada al sector

Artículo 78. Codificación para la zonificación.-

Codificación de la edificación.- Para la asignación de la edificación, se establecen códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla y, por numerales, cuyo significado son los siguientes:

- a) El primer numeral expresa el retiro frontal mínimo.
- b) La sigla identifica la forma de ocupación

A = Aislada;

B = Pareada:

C = Continua;

D = Continua sobre línea de fábrica;

c) El siguiente numeral expresa la altura máxima de la edificación en metros lineales

Ejemplo: Codificación: 5B3

Significado: 5 = Retiro frontal mínimo en metros lineales

B = Implantación pareada

3 = Número máximo de pisos en edificación

Codificación de fraccionamiento.- Para el fraccionamiento se establecen códigos numéricos compuestos de tres o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados para el suelo urbano y suelo rural de expansión urbana y en hectáreas para el suelo rural; y,



Los siguientes muestran el frente mínimo permitido, en metros lineales.

Ejemplo: Codificación: 240M – 12 suelo urbano y de expansión urbana.

Ejemplo; Codificación: 12H – 100 suelo rural

Significado: 240M = Tamaño mínimo de lote, en m²

12 = Frente mínimo de lote, en metros lineales.

Significado: 12H = Tamaño mínimo de lote, en hectáreas.

100 = Frente mínimo de lote, en metros lineales-

Artículo 79. Zonificación urbana y rural.-

En la ciudad de Olmedo, en la cabecera Parroquial y otros asentamientos se establece la siguiente zonificación:

1. Clasificación de suelo urbano y rural.- La clasificación del suelo urbano y rural se resume en la tabla 1 y se gráfica en los mapas adjuntos:



Tabla Nº 1

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN
SUC	Suelo urbano consolidado
SUNC	Suelo urbano no consolidado
SUP	Suelo urbano de protección
SRD	Suelo rural de producción
SRAE	Suelo rural para aprovechamiento extractivo
SREU	Suelo rural de expansión urbana
SRP	Suelo rural de protección

2. Por uso y ocupación del suelo urbano. La zonificación general por usos y forma de ocupación del suelo del Cantón Olmedo se resume en la Tabla 2 y se grafica en los mapas del documento técnico PUGS:

Tabla Nº 2.

Asentamiento	Uso principal	Edificabilidad					Fraccionamiento		
			Retiros				Lote		
								mínimo	rente
		ltura	frontal	lateral	Posterior				mínimo
Olmedo	Vivienda								
La Tingue	Vivienda								

Frente a las vías expresas y arteriales con una sección vial de 14 m., la forma de ocupación será continua sobre línea de fábrica.

Artículo 80. Aplicación de la Zonificación.-

La delimitación de tipología de zonificación en relación a la forma de ocupación y edificabilidad se realiza por sectores y ejes, y se aplicara a los predios en las siguientes condiciones:

En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicara a todos los lotes que lo conforman;



En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectara a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior.

En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;

En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;

En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;

En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo; en caso de existir un área remanente o traslapada, esta podrá acogerse a la más favorable;

En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respectando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre la línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales;

Artículo 81. Casos Particulares en que la Zonificación asignada no es aplicable.-

Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínima de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12 m y no puedan desarrollar la tipología aislada (A) o pareada (B), se precederá de la siguiente manera:

Mantendrán el retiro frontal.



Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante

Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.

Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Cuando en un lote exista adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima establecidos en la asignación correspondiente.

En sectores con tipología pareada sin definición de adosamiento, la dirección de Planificación definirá el correspondiente adosamiento. En el caso de lotes que no tengan posibilidad de determinar la forma de ocupación pareada, se deberá definir el adosamiento a uno o a ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este caso la propuesta será notificada a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que realice la correspondiente actualización en la base de datos del PUGS. Cuando en áreas de suelo urbano y rural de expansión urbana existan lotes que, por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento de la Comisión de Planificación Territorial previa a la resolución del Concejo.

Artículo 82. Modificación a las Zonificaciones.-

El CONCEJO, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, podrá conocer y resolver sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

Cuándo se trate de implantación de obras de equipamientos zonal, de ciudad;



Cuando sean inejecutable es, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las características especificadas en las asignaciones del PUGS; y,

Cuándo mediante al uno de los instrumentos de planificación vigentes se proponga la modificación del uso del suelo, del tamaño y frentes mínimos de lotes, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial, definidas en el GAD municipal.

Las modificatorias a la zonificación aprobada por el Concejo Municipal, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualizaciones de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente pon la Dirección de Planificación en la base de datos georreferenciado, para la correcta emisión de los informes.

SECCIÓN DECIMA SEGUNDA: ALTURA Y DIMENSIONES DE EDIFICACIÓN

Artículo 83. Altura de Local.-

En cubiertas inclinadas se admite que la altura mínima sea de 2.10 m, en el punto más desfavorable donde se asienta la cubierta. Cuando se genera buhardillas, áticos o desvanes por las pendientes de las cubiertas o techados, la altura mínima donde se asienta la cubierta será de 2.10 m y máximo de 2.30 m, para que este espacio sea utilizable, el local inferior o bajo la buhardilla tendrá una altura libre mínima de 2.30 m.

Las pendientes de las cubiertas o techos generarán las áreas de buhardillas, áticos o desvanes, es una habitación en la parte superior de una vivienda disponible bajo el caballete del tejado, estas áreas a partir de los 2.10 m de altura de los techados se consideran áreas útiles Y computables y se contabilizan para el cálculo del coeficiente de



uso de suelo (CUS). Las buhardillas, áticos o desvanes no se consideran como piso en el cálculo de la altura de edificación.

La altura de locales en usos diferentes al residencial podrá modificarse hasta un máximo de 3.80 m por requerimientos técnicos estructurales o de instalaciones que demande el proyecto; en caso de uso industrial con excepción de industrias de bajo impacto L1.; Y, en el caso de uso comercial con bodegas, la altura de locales podrá superar los 3.30 m en ningún caso dicha modificación superará el número de pisos asignados a la modificación. todo proyecto que requiera esta modificación presentará en el momento de revisar y aprobar el proyecto Los estudios técnicos respectivos que justifiquen la propuesta suscrita por el los profesionales competentes.

En edificaciones con uso industrial, la altura de local se medirá desde el piso terminado hasta la cabeza de la columna en la que se asienta en la cubierta.

El entrepiso corresponde a la altura medida desde el piso terminado del nivel inferior hasta el piso terminado de la losa o nivel superior, corresponde a la suma de la altura útil de local y los elementos estructurales que lo forman. La altura de Entrepisos para uso residencial debe ser un máximo de 4 m.

Artículo 84. Variabilidad del Terreno y Pendiente Referencial.

Para el desarrollo de proyectos arquitectónicos, todo el terreno contará con un levantamiento topográfico que referenciado en base al sistema WGS84, re realizadas por el respectivo especialista, que será el punto de partida para definir la pendiente referencial y la aplicación de la normativa, entendiéndose como pendiente referencial la unión entre el punto medio del lindero frontal a nivel natural del terreno.

En terrenos esquineros la pendiente referente se tomara por el trazado de la línea de referencia desde el punto medio del frente del lote con el nivel natural del terreno más bajo hasta el punto medio en el lindero opuesto a nivel natural del terreno.



En el caso de duda o aclaración de la pendiente referencial de un predio esta será certificada por la unidad de catastro en base a la topografía original del terreno.

Pendiente referencial en terrenos regulares.

Pendiente referencial en terrenos irregulares.

En terrenos irregulares que no tengan definido su fondo, la pendiente referencial se tomará trazando una línea de referencia desde el punto medio en el lindero del frente del lote a nivel natural del terreno hasta el punto medio en el lindero posterior de mayor longitud del terreno a nivel natural del terreno. Ver gráfico siguiente

Pendiente referencial en terrenos irregulares que no tienen definido su fondo.

Artículo 85. Altura de Edificación.

La altura de edificación asignada para cada tipología de edificación, corresponde al número de pisos de a zonificación asignada, según lo especificado en el cuadro de zonificación, o en los establecidos en otros instrumentos de planificación.

En todos los casos la altura de edificación está determinada por el número de pisos asignados en la zonificación correspondiente. Esto se contarán desde el nivel definido como planta baja, hasta la cara superior de la última losa, sin considerar antepechos de terrazas, cubiertas de escaleras, cuartos de máquina, áreas comunales construidas permitidas, circulaciones verticales que unen edificaciones, cisternas ubicadas en el último nivel de la edificación.

En caso de cubiertas inclinadas la altura de edificación se medirá desde el nivel definido como planta baja debe hasta el nivel superior del estructura en que se asienta la cubierta El mezanine se contabilizará como piso.

Se definirá como terreno plano es que posea una corriente referencial de hasta dos puntos 2.25°, equivalente al 5%, positivo o negativo.



La planta baja (PB) se determina por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

En terrenos intermedios o esquineros con pendiente es positiva y negativa con frente a dos o más días, en el que se proyecten construcciones, el nivel de planta baja PB se debe definir hacia el nivel más bajo de la pendiente referencial.

En terrenos con pendiente positiva la planta baja se determinará por la intersección del primer nivel construido sobre la línea de fábrica o a partir del retiro frontal reglamentario con la pendiente referencial; o por la intersección de la pendiente referencial del terreno con la perpendicular en el punto en el que se genera un nuevo volumen proyectado, con una tolerancia máxima de 1.20 m bajo sobre la pendiente referencial.

En terrenos planos o con pendientes podrán desarrollar subsuelos que serán para uso exclusivo de establecimientos y bodegas no comerciales. En caso de subsuelos con espacios habitables, estos garantizarán adecuada iluminación, asoleamiento y ventilación natural.

La excavación para conformar los subsuelos no superará los 9 m en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelo, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes, firmado por el profesional responsable, previa la obtención del certificado de conformidad de los planos estructurales, instalaciones Y especiales.

En terrenos con pendientes positivas o negativas la edificación podrá solucionarse con aterrazamientos sobre o bajo la pendiente referencial.

Las losas o niveles que se construyen elevados sobre la pendiente referencial tendrán una tolerancia máxima de 1.20 m en la altura de edificación.



En terrenos con pendientes positivas o negativas la altura de edificación se medirá desde el nivel de la planta baja debe con la tolerancia máxima permitida, y será paralela a la

pendiente referencial hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

Cuando se trate de terrenos con pendiente negativa la paralela a la pendiente referencial se definirá en la arista posterior de la cara superior de la última losa del volumen

proyectado. En ningún caso se superará los coeficientes de edificabilidad.

Los cortes o excavaciones para conformar los aterrazamientos no superarán los 9 m en el talud vertical. Para incrementar esta altura se presentará el estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los estanques y taludes firmado por el profesional responsable previa la obtención del certificado de conformidad de planos estructurales, instalaciones y especiales.

En edificaciones que generen volúmenes aterrizados, cada volumen de edificación deberá respetar el número de pisos asignados en la zonificación y podrán tener un volumen construido con traslape entre volúmenes de un máximo de 50% del área de terraza libre sobre el bloque inferior. El proyecto debe respetar el costo máximo permitido, este traslape no será considerado en la altura de edificación, el restante 50% de terraza será siempre espacio abierto. Esta norma es aplicable en los dos sentidos tanto longitudinal como transversal.

Todos los niveles que se encuentran bajo el nivel definido como planta baja (PB) se consideran subsuelos y todas sus áreas computables se cuantifican en el CUS.

Para el cálculo del coeficiente de ocupación del suelo en la planta baja (COS PB) en edificios con aterrazamientos se consideran todos los niveles de planta baja definidos en cada uno de los volúmenes de edificación.

En terrenos con retiro frontal y pendiente positiva en los que el nivel de altura del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2.50 m sobre el nivel de la cera, la edificación



podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso de la edificación pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de este nivel, las escaleras respetarán los retiros regulatorio

En terrenos con retiro frontal y pendiente negativa, en los que el nivel natural del terreno dentro del retiro frontal sea igual o mayor a 2.50 m bajo la rasante de la vía, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con áreas computables o no computables en la profundidad requerida o bajo la rasante de la vía, no se permite la tolerancia señalada. La losa de cubierta desde el retiro debe estar a nivel de la cera. Se podrá usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso al que se lo define como planta baja PB. A partir de este nivel la escalera estará al interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la cera. La pendiente referencial en este caso como única excepción no define la planta baja; la pendiente referencial del terreno será paralela hasta alcanzar el número de pisos permitidos por la zonificación.

En terrenos con frente a vías inclinadas, con forma de ocupación sobre línea de fábrica, cuya pendiente sea mayor o igual a 4.5°, equivale el 10%, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de 1 m con 20 cm, medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica, y en el lado más bajo, podrá tener una altura máxima de 4 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada en el sentido de la pendiente de la vía



Exclusivamente en predios con frente habías inclinadas y con frentes iguales o mayores a 30 m si se plantean edificaciones con varios bloques de edificación se definirá la pendiente referencial en el sentido transversal al eje de cada bloque de edificación

- 1. Esta norma no es aplicable a los terrenos con frente a vías inclinadas y con frentes menores a 30 m, se aplicará la norma correspondiente a terrenos con pendientes positivas o negativas.
- 2. En ejes de uso múltiple con frente de vías inclinadas, en el retiro frontal deberán construirse rampas y gradas para salvar los niveles de terraza resultantes dentro del retiro frontal estas serán accesibles y de uso público.
- 3. En terreno con pendientes, se establecerá la obligación del propietario de construir los muros de contención necesarios, los cerramientos del predio y la instalación de drenaje de las áreas abiertas con el fin de evitar que se produzcan Score rendía a los terrenos vecinos.
- 4. En terreno con pendientes negativas, las aguas lluvias y residuales descargarán a la red matriz; si desde el nivel de la calle los subsuelos tienen limitación en servicios, los mismos evacuarán sus aguas mediante bombas y destrucción o establecimiento de servidumbre de paso.

Artículo 86. Edificaciones en Bloques.

En terrenos planos o con pendientes se considerará como bloque de edificación al volumen de una edificación proyectada construida que si implante de manera aislada estructural y funcional mente de otro volumen de edificación a la distancia mínima entre bloques establecida por la zonificación asignada al predio. En el caso de que se proyecten hacia las fachadas frentistas entre bloques, exclusivamente; cocinas, baños áreas de servicios o locales no computables, la distancia entre bloques deberá cumplir las normas de iluminación y ventilación constantes en las normas de arquitectura y urbanismo.



Se permitirá exclusivamente la integración entre bloques con circulaciones peatonales, horizontales o verticales, que puedan ser cubiertas.

En proyectos a ser declarados bajo el régimen de propiedad horizontal, las edificaciones podrán mantener una separación mínima de 3 m sin apertura de ventanas, hasta una altura máxima de un piso incluido el desván o buhardilla, en caso de generarse este espacio por la pendiente de las cubiertas o techado, esta separación deberá cumplir con las condiciones de iluminación y ventilación previstas en la normativa vigente.

Artículo 87. Tipos de Retiro.-

Los retiros, de acuerdo con la tipología de zonificación asignada y establecida, pueden ser frontales, laterales y posteriores.

Artículo 88. Retiros Frontales.-

En zonas con usos residenciales, en lotes con frentes iguales o menores a 12 m se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 50% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal debidamente señalizadas y cumpliendo con la norma correspondiente podrá compartir el área de circulación vehicular, en lotes con frente mayor a 12 m se podrá destinar para accesos vehiculares máximo el 40% del frente del lote y en estos casos la circulación peatonal deberá ser independiente del área de circulación vehicular. Se podrán ubicar en el retiro frontal los establecimientos que técnicamente cumplan con la normativa vigente. Se podrán construir en el retiro frontal porches o pasos peatonales cubiertos desde línea de fábrica hasta la puerta de ingreso de la edificación, con un ancho máximo de 3 m; garitas de vigilancia de máximo 5 m², incluida media materia batería sanitaria, además se podrá ubicar un contenedor para depósito de basura que permita la accesibilidad de servicio de recolección de basura.



En predios esquineros con frente a varios vías vehiculares el retiro posterior se podrá solucionar con pozos de iluminación y ventilación de conformidad a lo previsto con las Normas de Arquitectura y Urbanismo (NAU).

La Dirección de Planificación, previa solicitud del interesado, autorizará la ocupación del subsuelo del retiro frontal para estacionamientos, locales habitables y no habitables en el caso de que el trazado vial no esté definido. En áreas urbanas con definición vial esté requisito no será necesario.

En proyectos de centros comerciales y equipamientos de ciudades se debe mantener un retiro frontal mínimo de 10 m, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público; se deberán disponer de áreas adicionales para maniobras de ingreso y salida de vehículos.

En casos en que la zonificación permite la ocupación del retiro frontal en planta baja (PB), se permitirá un incremento del COS PB equivalente al área de ocupación total del retiro frontal.

En predios con frente a escalinatas y vías peatonales menores o iguales a 6 m de ancho, las edificaciones podrán planificarse con un retiro frontal de 3 m.

En los ejes de uso múltiple, los retiros frontales no tendrán cerramientos frontales ni laterales y deben estar integrados al espacio público y garantizar la accesibilidad para personas con capacidad o movilidad reducida. En predios que tengan frente hacia dos vías y que no sean esquineros, se permitirá el cerramiento frontal hacia la vía de menor jerarquía.

Los predios esquineros con uso múltiple que tienen frente a otras vías locales, podrán tener cerramientos y los retiros frontales se podrán destinar para accesos vehiculares y estacionamientos descubiertos en un máximo de 40% del frente de las vías locales. En



estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m² incluido medio baño.

En los ejes de uso múltiple correspondientes habías colectores, arteriales o expresas, ubicados en áreas de suelo urbano, los predios frentistas para construcción nueva no podrán ocupar el retiro frontal con construcciones, debiendo tratárselo como prolongación del espacio público, el retiro frontal mantendrá el mismo nivel de la cera en toda su longitud. Si existiere un desnivel entre la planta baja y la cera, en el retiro frontal se permitirá la construcción de gradas y rampas para salvar la diferencia de altura. En estos retiros se autorizará la ocupación con garitas de vigilancia de máximo 5 m² de superficie incluido medio baño; y estacionamientos para uso frontal temporal de usuarios hasta un 40% del frente, los que no se contabilizan como parte del requerimiento normativo de estacionamientos.

Los proyectos a desarrollarse en predios con forma de ocupación sobre línea de fábrica podrán, si lo requieren, tener retiros frontales mínimos de tres a 5 m. En estos casos, la construcción del cerramiento se sujetará a las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo. En zonas múltiples con edificación existente, podrán mantenerse los niveles naturales del terreno en los retiros y los cerramientos existentes de manera temporal hasta que la municipalidad determine su nuevo uso y ocupación mediante estudios específicos.

En zonas de uso múltiple, la dirección de planificación y ordenamiento territorial correspondiente podrá autorizar el uso provisional del retiro frontal para el uso de bares, confiterías, restaurantes, heladerías y áreas de exhibición, sin que ello implique modificaciones en estos usos; estos deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) No se autorizará ningún tipo de construcción en retiro frontal, cualquier elemento o mobiliario será desmontable y provisional;
 - **b**) Exclusivamente en planta baja; y,



c) En dicha áreas sólo se podrán colocar mobiliarios indispensables para su funcionamiento, o vallas de cerramiento provisionales.

No se permitirá la colocación de anuncios, mobiliario urbano o elementos naturales que reduzca directa o indirectamente la visibilidad de los conductores o peatones.

Estos permisos provisionales pueden revocarse en cualquier momento si se modifican las condiciones de ocupación y en ningún momento y en ningún caso pueden conferir derechos para uso permanente.

Artículo 89. Retiros Laterales y Posteriores.-

Todo predio debe cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva, los que no podrán ser inferiores a 3 m, pudiendo adosarse con construcciones únicamente hasta una altura máxima de 4 m medidos desde el nivel natural del terreno, siempre y cuando se cumplan los coeficientes establecidos en los Informes de Regulación y las normas vigentes.

Cuando se ocupe una superficie de hasta 50% del área de retiros total con área impermeable, el 50% restante debe ser área verde permeable libre de pavimento, para garantizar la filtración de la escorrentía generada por el área impermeabilizada generada por la construcción.

Quienes se acojan a lo señalado en el inciso anterior, podrán acogerse a un incremento del 5% en el CUS.

En los predios frentistas habías colectoras y arteriales cuadros normas de arquitectura y urbanismo, las construcciones se podrán adoptarse adosarse en los retiros laterales con excepción del área correspondiente al retiro frontal y posterior, hasta una altura de dos pisos. Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno.



En predios con zonificación aislada o variada y con pendiente positiva o negativa, cuando se ocupen los retiros reglamentarios con plataformas o terrazas resultantes, la altura de estas no superará 1 m con 20 cm sobre el nivel natural del terreno y podrán ser accesibles. La altura de los cerramientos se medirá a partir del nivel natural del terreno.

En predios con tipologías B, C o D que quieran tener retiros laterales adicionales a los previstos en la zonificación, deben mantener el retiro mínimo de 3 m, siempre y cuando el frente del lote sea mayor al mínimo establecido en la zonificación.

Se autorizará el adosamiento y la ocupación de retiros laterales y posteriores, a partir de los 4 m de altura en adelante, siempre que exista la autorización de los colindantes elevada a escritura pública e inscrita en el registro de la propiedad.

Los retiros laterales y posteriores en subsuelo podrán ocuparse siempre que no siempre que se cumplan con las normas de seguridad con respecto a las construcciones colindantes.

En zonas de uso industrial, las edificaciones no podrán adosarse a los colindantes. Se permitirá la ocupación de los retiros laterales únicamente para implantar conserjería o guardianía hasta un área de 36 m², siempre y cuando no impida la libre circulación vehicular de emergencia, carga y descarga.

La dirección de planificación y ordenamiento territorial, previa inspección e informe técnico, autorizará el adosamiento y servidumbre de vista entre predios de propiedad municipal y predios particulares siempre y cuando sean hacia espacios públicos que se encuentren habilitados y funcionando como parques y canchas deportivas exclusivamente, luego de lo cual se permitirá se remitirá a Procuraduría para que se realice el convenio de adosamiento respectivo y se protocolice en una notaría.



SECCIÓN DECIMO CUARTA:

COEFICIENTES DE OCUPACIÓN

Artículo 90. Definición de Coeficiente de Ocupación y Coeficiente de Uso.-

Es la relación entre el área construida computable y el área del lote.

El coeficiente de ocupación (COS) es la relación entre el área construida computable en planta baja y el área del lote.

Coeficiente de uso del suelo (CUS) es la relación entre el área total construida computable y el área del lote.

De existir varias edificaciones, el cálculo del coeficiente de ocupación (COS) corresponderá a la sumatoria de los coeficientes de la planta baja de todos los bloques.

Artículo 91. Áreas Computables para el COS y CUS.-

Son los espacios destinados a diferentes usos y actividades que se contabilizan en los coeficientes de ocupación (COS) y uso (CUS).

Artículo 92. Áreas no computables para el COS y el CUS.-

Son aquellas que no se contabilizan para el cálculo de los coeficientes de ocupación y son las siguientes: escaleras y circulaciones de uso comunal, ascensores, ductos de instalaciones y basura, áreas de recolección de basura, porches, balcones, estacionamientos cubiertos, bodega menores a 6 m² ubicadas fuera de viviendas y en subsuelo no habitables.

No son parte de las áreas útiles aún ni las arias brutas los espacios abiertos en general, ni los siguientes espacios: patios de servicios abiertos, terrazas descubiertas, estacionamientos descubiertos, Áreas comunales abiertas, pozos de iluminación y ventilación.

Artículo 93. Incremento de Coeficientes de Ocupación del Suelo.-



Los predios ubicados en suelo urbano cuya superficie integrada o total sea igual o mayor a los lotes mínimos de la zonificación asignada, tendrán un incremento de edificabilidad de 3% máximo en el COS. El volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS incrementado por el número de pisos asignado.

Para acogerse a los incrementos, los proyectos respetarán el uso del suelo, forma de ocupación, retiros y altura de edificación establecidos.

CAPÍTULO III: PLANTEAMIENTO. SECCIÓN PRIMERA: PLANES URBANÍSTICOS COMPLEMENTARIOS.

Artículo 94. Planes Urbanísticos Complementarios.-

Los planes urbanísticos complementarios son aquellos dirigidos a detallar, completar y desarrollar de forma específica las determinaciones del PUGS. Son planes complementarios: los planes maestros sectoriales, los parciales y otros instrumentos de planeamiento urbanístico.

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

Artículo 95. Planes Parciales.-

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

1. La normativa urbanística específica, conforme con los estándares urbanísticos pertinentes.



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

Los programas para la regulación prioritaria de los asentamientos humanos de hecho con capacidad de integración urbana, los programas que para la relocalización de asentamientos humanos en zonas de riesgo no mitigaba y los casos definidos como obligatorios serán regulados mediante el Plan parcial.

Artículo 96. Alcance del Plan Parcial.-

En el caso de qué el Plan parcial modifique contenidos del componente urbanístico del PUGS estará debidamente justificado conforme con lo establecido en la LOOTUGS.

Artículo 97. Obligatoriedad del Plan Parcial.-

Los planes parciales serán de aplicación obligatoria en suelo de expansión urbana y contendrá la selección de los instrumentos de gestión, determinaciones para su aplicación y la definición de las unidades de actuación necesarias de acuerdo con lo definido en la presente ley. Los planes parciales serán obligatorios en caso de aplicación del reajuste de terrenos, integración inmobiliaria, cooperación entre participantes cuando se apliquen mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, así como en la modificación de usos de suelo y en la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.



Artículo 98. Iniciativa del Plan parcial.-

Los planes parciales serán de iniciativa pública o mixta. La vigencia de cada Plan parcial estará prevista al momento de su aprobación, y podrá exceder la vigencia del PUGS respectivo.

Artículo 99. Planes Maestros Sectoriales.-

Los planes maestros sectoriales tienen como objetivo detallar, desarrollar y/o implementar las políticas, programas y/o proyectos públicos de carácter sectorial sobre el territorio cantonal. Guardarán concordancia con los planes sectoriales del ejecutivo con iniciativa en el territorio y con las determinaciones del plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal.

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

Artículo 100. Otros Instrumentos de Planeación Urbanístico.-

El GAD municipal podrá generar otros instrumentos de planeación urbanístico que sean necesarios en función de sus características territoriales, siempre que estos no se contrapongan con lo establecido en la norma nacional vigente. Los otros instrumentos de planeación urbanística no podrán modificar contenidos del componente estructurante del PUGS.

Los planes urbanísticos complementarios serán aprobados por el órgano legislativo del GAD municipal, de conformidad con la ordenanza que exista para el efecto, la que, al menos, garantizará la participación ciudadana y una fase de consultas con otros niveles de gobierno.

Artículo 101. Carácter no Indemnizable.-

El ordenamiento y el planeamiento urbanístico no contiene derechos de indemnización, sin prejuicio de lo establecido en la Constitución y la ley. El establecimiento de



regulaciones que específicamente los usos, la ocupación y edificabilidad previstas en las herramientas de planeamiento y gestión del suelo no confieren derechos adquiridos a los particulares. La mera expectativa no constituye derecho.

Serán Indemnizable:

- 1. Las obras públicas en los predios o lotes por lo que transcurran o con los que colinden, siempre que sean definitivos o duraderos por más de un año y que no sean compensables con beneficios a su término.
- 2. La extinción o reforma de oficio, por razones de oportunidad, de una autorización administrativa de obras de edificación producidas antes de su terminación, excepto cuando se haya cumplido el plazo máximo o las condiciones para terminar la edificación.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DEL SUELO

Artículo 102. Instrumentos de Planeación del Suelo.-

Son herramientas que orientan la generación y aplicación de la normativa urbanística, y consisten en:

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

Artículo 103. Polígonos de Intervención Territorial.-

Los polígonos de intervención territorial son las áreas urbanas rurales definidas por el PUGS, a partir de la identificación de características homogéneas de tipo geo morfológico, ambiental paisajístico, urbanístico, socio-económico e histórico-cultural, así



como de la capacidad de soporte del territorio, o de grandes obras de infraestructura con alto impacto sobre el territorio, sobre las cuales se deben aplicar los tratamientos correspondientes.

Artículo 104. Tratamientos Urbanísticos.-

Los tratamientos son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de investigación territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico-ambiental y socio-económico. Los tratamientos están definidos en el capítulo I de esta ordenanza.

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

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

- a) Para suelo urbano consolidado se aplicará los tratamientos de conservación, sostenimiento o renovación.
- Para suelo urbano no consolidado se aplicará los tratamientos de mejoramiento integral, consolidación o desarrollo.
- c) Para el suelo rural de expansión urbana se aplicará el tratamiento de desarrollo.
- d) Para el suelo urbano y rural de protección se aplicará los tratamientos de conservación y recuperación.
- e) Para el suelo rural de protección y de aprovechamiento extractivo se aplicarán los tratamientos de promoción productiva, recuperación o más o mitigación.

La instrumentación de los tratamientos definidos en la LOOTUGS y en esta ordenanza para suelo urbano y rural de protección, así como para suelo rural de protección y de



aprovechamiento extractivo será determinada por las regulaciones técnicas que expida el CONCEJO técnico sobre la base de la normativa elaborada por los entes rectores según corresponda.

El GAD Municipal podrá establecer tratamientos adicionales que consideren necesarios en función de sus características territoriales de conformidad con la legislación vigente.

Artículo 105. Estándares Urbanísticos.-

El GAD municipal establecerá las determinaciones de obligatorio cumplimiento respecto de los parámetros de calidad exigibles al planteamiento y a las actuaciones urbanísticas con relación al espacio público, equipamientos, previsión de suelo para vivienda social, protección y aprovechamiento del paisaje, prevención y mitigación de riesgos, y cualquier otro que se considere necesario, en función de las características geográficas, demográficas, demográficas, socio-económicas y culturales del lugar.

TÍTULO III

GESTIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I: GENERALIDADES GESTIÓN DEL SUELO

Artículo 106. Gestión del Suelo.-

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

Artículo 107. Cargas.-

Son los gravámenes, imposiciones, afectaciones y cesiones obligatorias del suelo, derivados de la aplicación de los instrumentos de planeamiento urbanístico y gestión del



suelo. Los pagos de las cargas al GAD municipal se realizarán en dinero o en especie Como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las sesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Artículo 108. Beneficios.-

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

Artículo 109. Instrumentos de Gestión del Suelo.-

Los instrumentos de gestión del suelo Son herramientas técnicas y jurídicas que tienen como finalidad viabilizar la adquisición y la administración del suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones del planteamiento urbanístico y de los objetivos de desarrollo municipal. La gestión del suelo se realizará a través de:

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

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

CAPÍTULO II: INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

SECCIÓN PRIMERA: INSTRUMENTOS PARA LA DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS.

Artículo 110. Instrumento para la Distribución Equitativa de las Cargas y los Beneficios.-



Es aquel que promueve el reparto equitativo de los beneficios derivados del planeamiento urbanístico y la gestión del suelo entre los actores públicos y privados involucrados en función de las cargas asumidas. Dicho instrumento es la unidad de actuación urbanística.

Artículo 111. Unidades de Actuación Urbanística.-

Urbanística.-

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

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

Artículo 112. Obligaciones de los Propietarios de Suelos de una Unidad de Actuación

Los propietarios del suelo vinculados una unidad de actuación urbanística estarán obligados a realizar las siguientes acciones en proporción al aprovechamiento urbanístico que les corresponda, según el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:



1. Cedes gratuitamente al GAD Municipal, el suelo destinado a espacio público, infraestructuras y equipamientos, de conformidad con los estándares urbanísticos definidos por la normativa aplicable y el planeamiento urbanístico y vías en el COOTAD.

El suelo así transferido no podrá desafectarse de su finalidad de uso público.

- 2. inanciar y ejecutar las obras de urbanización de conformidad con lo establecido por la ley y el planeamiento urbanístico.
- **3.** Financiar los gastos derivados de los derrocamientos, reubicaciones, compensaciones, costos de planificación y gestión de la operación inmobiliaria, y demás acciones necesarias para viabilizar la intervención.

En los casos de actuaciones que tengan un impacto negativo singular sobre el paisaje, sobre la movilidad o sobre la funcionalidad de las redes físicas de servicios básicos existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras existentes, el distrito o municipio puede imponer además el deber de financiar las obras exteriores necesarias para suprimir o mitigar este impacto hasta donde lo permita la viabilidad económica-financiera de la actuación urbanística.

El cumplimiento de los deberes de los incisos anteriores es una carga para poder destinar los terrenos a los usos previstos en el plan y disfrutar de los restantes beneficios derivados de él. La propiedad está afectada al levantamiento de estas cargas que deben ser inscritas en el registro de la propiedad por parte del GAD Municipal. La inscripción de las cargas será cancelada cuando el GAD Municipal reciba la urbanización terminada.

Artículo 113. Derechos de los Propietarios de Suelo de una unidad de Actuación Urbanística.-

Los propietarios de suelo vinculados a una unidad de actuación urbanística tienen derecho a las siguientes acciones, de acuerdo con el reparto equitativo de las cargas y los beneficios:



- 1. Participación de los beneficios derivados del aprovechamiento urbanístico otorgado por el planeamiento, en proporción del valor del inmueble aportado.
- 2. Ser compensado por las cargas urbanísticas que no puedan ser distribuidas de forma equitativa al interior de una unidad de actuación urbanística.

Artículo 114. Instrumentos técnicos de las unidades de actuación urbanística.-

Las unidades de actuación urbanística sean de iniciativa pública, privada o mixta, están sometidas a la aprobación del GAD municipal que exigirá los siguientes instrumentos técnicos:

- La identificación y aplicación de los instrumentos de gestión determinados en esta ley.
 - 2. Un proyecto de urbanización renovación urbanística.

En el suelo incluido en una unidad de actuación urbanística no se puede aprobar ningún proyecto de fraccionamiento o reestructuración de la propiedad si no va acompañado al correspondiente proyecto de urbanización o renovación urbanística y de reparto de cargas y beneficios.

El plazo máximo para notificar la resolución sobre la aprobación de los instrumentos técnicos a qué se refiere éste artículo no puede exceder de seis meses. La falta de notificación de la resolución dentro de este plazo generará los efectos del silencio administrativo negativo, sin prejuicio de la sanciones al servidor público responsable.

Artículo 115. Iniciativa de las Unidades de Actuación Urbanística.-

Las unidades de actuación urbanística pueden ser promovidas y gestionadas por:

1. Los propietarios del suelo incluido en la unidad de actuación.



 La administración pública o por una persona natural o jurídica, pública o privada, mediante acuerdo con los propietarios del suelo incluidos en el ámbito de actuación.

Cuando sean varios los propietarios del suelo incluidos en la unidad de actuación debe hacer dado su conformidad a la iniciativa al menos los que sean titulares del 51% de la superficie del ámbito. Los propietarios que no hayan dado su conformidad pueden adherirse a la iniciativa y participar en la gestión de la unidad de actuación y en la distribución de sus beneficios y sus cargas, caso contrario, los propietarios mayoritarios podrán solicitar al GAD municipal proceda con la enajenación forzosa en subasta pública de los predios, alícuotas o derecho Y acciones cuyos propietarios no se adhieran a la actuación urbanística.

SECCIÓN SEGUNDA: INSTRUMENTOS PARA INTERVENIR LA MORFOLOGÍA URBANA Y LA ESTRUCTURA PREDIAL.

Artículo 116. Instrumentos para Intervenir la Morfología Urbana y la Estructura Predial.Son aquellos que permiten intervenir la morfología urbana y la estructura predial a través de formas asociativas entre los propietarios con el fin de establecer una nueva configuración física y predial, asegurando el desarrollo y el financiamiento de las actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos son el reajuste de terrenos, la integración inmobiliaria y la cooperación entre participantes.

Artículo 117. Reajuste de Terrenos.-

El reajuste de terrenos permite agrupar varios predios con el fin de reestructurarlos y subdividirlos en una conformación parcelaria nueva, por iniciativa pública o privada, en virtud de la determinación de un plan parcial y unidades de actuación urbanística, con el objeto de generar un reparto equitativo de las cargas y los beneficios producto de la



intervención, y establecer una nueva estructura urbana derivada del planeamiento urbanístico.

Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados garantizarán el cumplimiento de las cargas correspondientes al desarrollo de la actuación urbanística.

Artículo 118. Integración Inmobiliaria.-

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

Artículo 119. Fraccionamiento, Partición Y Subdivisión.-

Son procesos mediante los cuales un predio se subdivide en varios, por iniciativa pública o privada. Se podrá llevar a cabo mediante un plan parcial y unidades de actuación urbanística. En el caso que se haga sin una unidad de actuación urbanística se aplicará lo dispuesto en el COOTAD.

Artículo 120. Cooperación entre Partícipes.-

Permite realizar el reparto de las cargas y los beneficios de un plan parcial y unidades de actuación urbanística que no requiera de una nueva configuración predial. Los propietarios de los predios implicados, debidamente organizados, garantizará las sesiones del suelo obligatorias y el pago de las obras de urbanización pertinentes.

Artículo 121. Efectos del Proyecto de Modificación de la Morfología del Suelo y la Estructura Predial.-



Una vez aprobado por la administración municipal, el proyecto de modificación de la morfología del suelo y de la estructura predial es título inscribible en el registro de la propiedad y produce los siguientes efectos:

- a) La transferencia de dominio a la administración municipal del suelo reservado, por el PUGS o el Plan parcial, para áreas verdes y comunales, vías, suelo para vivienda de interés social y demás espacios públicos, estructuras y equipamientos públicos.
- b) El reparto entre los propietarios de los demás lotes resultantes, sea de forma privada privativa o en proindiviso al amparo de la ley que regule la propiedad horizontal y el resto de la legislación civil, con excepción del instrumento de cooperación entre participantes.
- c) Estos efectos jurídicos no están sujetos al impuesto de alcabalas, utilidades y plusvalía de la transferencia de predios urbanos establecidos en el COOTAD, salvo que el traspaso de dominio se produzca a personas distintas de los propietarios originales.

SECCIÓN TERCERA: INSTRUMENTOS PARA REGULAR EL MERCADO DEL SUELO.

Artículo 122. Instrumentos para Regular el Mercado del Suelo.-

Estos establecen mecanismos para evitar las prácticas especulativas sobre los bienes inmuebles y facilitar la adquisición del suelo público para el desarrollo de actuaciones urbanísticas. Dichos instrumentos Son el derecho de adquisición preferente, la declaración de desarrollo y construcción prioritaria, la declaración de zona de interés social, el anuncio del proyecto, las afectaciones, el derecho de superficie y los bancos de suelo.

Artículo 123. Derecho de Adquisición Preferente.-



Es la facultad reconocida a favor del GAD Municipal para adquirir aquellos predios identificados a través del planeamiento urbanístico con el propósito de propiciar la consolidación de sistemas públicos de soporte y la construcción de vivienda de interés social.

Los bienes adquiridos mediante derecho de adquisición preferente no serán desafectados al uso o servicio público dentro de los veinte años posteriores sobre estos inmuebles se permite solo la utilización del derecho de superficie para la construcción de vivienda de interés social.

Los terrenos sujetos al derecho de adquisición preferente serán identificados y determinados a través de la correspondiente ordenanza. El GAD municipal inscribir a dicha afectación en el registro de la propiedad.

Antes de suscribir la escritura pública de compraventa de los predios o lotes afectados por la inscripción a la que se refiere el inciso anterior, sus propietarios deben comunicar el objeto, precio y demás condiciones acordadas para la venta al CAD municipal, el que tendrá 30 días término para notificar al propietario si ejerce su derecho de adquisición preferente, en cuyo caso el justo precio a pagar será el que resulte de aplicar el procedimiento de expropiación establecido en el contrato. En este caso el gato municipal tendrá el plazo para pagar el valor del bien hasta dentro de los tres primeros meses del siguiente ejercicio fiscal.

Artículo 124. Efectos de compra sin notificación.-

La perfección de la compra-venta sin haber procedido a la notificación a la que se refiere el párrafo anterior o por precio diferente al comunicado producirá la nulidad del contrato. Además, le faculta al órgano legislativo del GAD Municipal a disponer la expropiación, facultad que puede ejercer dentro del plazo de seis meses contados a partir de la perfección de la compra-venta.



La indemnización de los perjuicios y costas procesales que dicha resolución pueda provocar al comprador correrán por cuenta del vendedor.

Artículo 125. Declaración de Desarrollo y Construcción Prioritaria.-

El GAD municipal en el PUGS, Sus planes complementarios y la normativa que los desarrolla, determinarán zonas o predios localizados dentro del límite urbano que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, serán organizados o construidos por sus propietarios conforme con el ordenamiento urbanístico y en un plazo establecido. Éste plazo no será inferior a tres años contados a partir de la respectiva notificación.

El incumplimiento de dicho plazo debe ser declarado por el GAD municipal. En consecuencia, se iniciará el proceso de enajenación forzosa en subasta pública, sin prejuicio del impuesto por solar no edificado.

El predio objeto de la enajenación forzosa será utilizado o construido de acuerdo con los parámetros urbanísticos y plazos establecidos, contados desde el perfeccionamiento de la enajenación, en sujeción a lo previsto en el planeamiento urbanístico.

Los plazos empezarán a correr desde que los propietarios de los predios afectados por el PUGS o sus planes complementarios hayan sido notificados en legal y debida forma. Esta obligación será inscrita por el GAD municipal en el registro de la propiedad.

Artículo 126. Declaración de Zonas Especiales de Interés Social.

El GAD Municipal, en el PUGS o sus planes complementarios, declararán zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integrados a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deben ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo.



Esta declaratoria permitirá que el gas municipal proceda a su expansión a favor de los beneficiarios, quienes podrán adquirir los lotes de terreno considerando su real capacidad de pago y su condición socioeconómica.

Artículo 127. Anuncio del Proyecto.-

Es el instrumento que permite fijar el avalúo de los inmuebles dentro de la zona de influencia de obras públicas, al valor de la fecha del anuncio público de las respectivas obras, a fin de evitar el pago de un sobreprecio en caso de expropiaciones inmediatas o futuras.

El anuncio será obligatorio y se realizará mediante acto administrativo que será publicado en un diario de amplia circulación en la localidad donde se realizará la obra, en la página electrónica institucional, y será notificado el propietario del predio, la dependencia de avalúos y catastros del respectivo GAD Municipal y al registrador de la propiedad, en el que se establecerá el área de influencia del proyecto y su plazo de inicio, que no será superior a tres años desde su notificación.

En el caso de no concretarse el proyecto anunciado, en el plazo establecido en el inciso anterior, el acto administrativo quedará en oficio sin efecto, debiendo notificarlo a la dependencia de avalúos y catastros del respectivo GAD municipal, a los propietarios de los predios afectados y al registrador de la propiedad.

Artículo 128. Afectaciones.-

Son una limitación para las autorizaciones de urbanización, parcelación, construcción, aprovechamiento y uso del suelo y serán determinadas en el PUGS o los instrumentos de planeamiento urbanístico que lo desarrollen. Se podrán determinar afectaciones por obras públicas e iniciativas de interés social, y otras que se determinen en la ley. Estas afectaciones serán inscritas en el registro de la propiedad.



Las afectaciones relacionadas con obras que no hayan sido ejecutadas durante el periodo de gestión se renovarán con la actualización del plan de desarrollo y ordenamiento territorial.

La ocupación del suelo, con edificaciones definitivas o temporales, posterior a la determinación de las afectaciones, no será reconocida al momento de realizar el avalúo para procesos de expropiación. Esta afectación será inscrita en el registro de la propiedad. **Artículo 129.** Enajenación de Predios Afectados.-

El que enajene terrenos edificios afectados por el plan de desarrollo y ordenamiento territorial deberá hacer constar esta circunstancia en el correspondiente título de enajenación, así como los compromisos que hubieren adquirido con la municipalidad.

El precio que se pacte no podrá ser superior al avalúo catastral, y en caso de acuerdo en contrario entre los contratantes, este no será oponible al Estado y no se tomará en cuenta para futuros actos o transacciones.

La infracción de cualquiera de estas disposiciones, facultará al adquiriente para resolver el contrato en el plazo de un año a contar desde la fecha de su otorgamiento y exigir la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieran irrogado.

Si no hiciere uso de este derecho en este plazo, las obligaciones serán exigibles Al comprador.

Artículo 130. Derecho de Superficie.-

Se refiere a la facultad que el Estado transfiere a favor de un tercero para edificar un suelo de su propiedad, conforme con lo establecido en el planeamiento urbanístico, incluidas las cargas que le son propias, mediante la suscripción de un contrato que será elevado escritura pública, debidamente registrada.

En el contrato constará si la transferencia es respecto de la totalidad o una fracción del bien, gratuita onerosa, y el plazo determinado para el ejercicio de este derecho. El derecho



de superficie es transable y será transmitido a los herederos en caso de muerte del derechohabiente, durante la vigencia del contrato, previa autorización del organismo público titular del dominio, caso contrario se exigirá el derecho de superficie, y el predio y lo construido pasará al Estado.

Este instrumento será utilizado en suelos declarados de regulación prioritaria o en suelos destinados a vivienda de interés social. En casos definidos por la LOOTUGS y sus normativas secundarias, este derecho podrá ser utilizado en suelos declarados zona especial de desarrollo economía.

El incumplimiento del deber de edificarlos, conservarlos y/o destinarlos a tales a tales usos será causa de resolución del negocio jurídico de qué se trate.

Artículo 131. Bancos de Suelo.-

Son los bienes inmuebles municipales de dominio privado que serán administrados por el organismo determinado por este para destinarlos a los fines de utilidad pública previstos en la ley y en los respectivos planes de uso y gestión de suelo. El GAD municipal podrá construir un banco de suelos, de acuerdo con su capacidad instalada.

Los terrenos que conforman parte del banco de suelo son imprescriptibles. El GAD Municipal puede transferirlos, arrendarlos, o construir sobre ellos otros derechos reales que permitan a sus adjudicatarios edificarlos y destinarlos al uso que tengan atribuido por el plan.

SECCIÓN CUARTA: INSTRUMENTOS DE FINANCIAMIENTO DEL DESARROLLO URBANO.

Artículo 132. Instrumentos de Financiamiento del Desarrollo Urbano.-



Son mecanismos que permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo Urbano en general, particularmente cuando:

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

Artículo 133. Concesión Onerosa de lo de Derechos.-

El GAD Municipal para garantizar la participación de la sociedad y los beneficios económicos producidos por la planificación urbanística y el desarrollo Urbano en general, utilizara la concesión onerosa de derechos por la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano, la modificación de usos de suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Previo a conocer los derechos descritos anteriormente, el CAD municipal exigirá a los solicitantes de los permisos respectivos una participación justa del Estado en el beneficio económico que estos derechos adicionales significan.

Con este fin, El GAD Municipal determinarán en el planeamiento urbanístico la delimitación territorial y las condiciones urbanísticas, procedimentales y financieras para su aplicación. Sólo se podrá autorizar la transformación de suelo rural a suelo rural de expansión urbana o suelo urbano; la modificación de suelos del suelo; o, la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo, en aquellos polígonos de intervención urbanística que permita el PUGS o sus planes urbanísticos complementarios. Cualquier autorización no contemplada en estos instrumentos será invalidada.



Con la finalidad de incentivar la construcción de vivienda de interés social o de renovación urbana, el GAD Municipal podrá exonerar o rebajar el pago por la concesión onerosa de los decretos descritos en este artículo.

Artículo 134. Pagos.-

Los pagos por concepto de concesión onerosa de derechos al CAD Municipal se realizarán en dinero o en especie como: suelo urbanizado, vivienda de interés social, equipamientos comunitarios o infraestructura. Los pagos en especie no suplen el cumplimiento de las sesiones ni de las obligaciones urbanísticas, ni pueden confundirse con estas.

Los recursos generados a través de la concesión onerosa de derechos sólo se utilizarán para la ejecución de infraestructura, construcción de vivienda adecuada y digna de interés social, equipamiento, sistemas públicos de soporte necesario, en particular, servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos, u otras actuaciones para habilitación del suelo y la garantía del derecho a la ciudad.

Artículo 135. Asentamiento de Hecho.-

Se entiende por asentamiento de hecho aquel asentamiento humano caracterizado por una forma de ocupación el terreno que no ha considerado el planeamiento urbanístico municipal establecido, o que se encuentra en zona de riesgo, y que presenta inseguridad jurídica respecto a la tendencia del suelo, precariedad en la vivienda y déficit de infraestructura y servicios básicos.

Artículo 136. Obligatoriedad del Levantamiento de Información.-

El GAD Municipal realizará un levantamiento periódico de información física, social, económica y legal de todos los asentamientos de hecho localizados en su territorio. Dicha información será remitida de forma obligatoria al dente rector nacional en materia de hábitat y vivienda, de conformidad con el procedimiento establecido para el efecto.



Artículo 137. Declaratoria de Regulación Prioritaria.-

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo., en el presente PUGS, ha determinado zonas que deben ser objeto de un proceso de regulación física y legal de forma prioritaria, el cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad. Para ello, se contará previamente con un diagnóstico integral que establezca la identificación de los beneficios, la capacidad de integración urbana del asentamiento humano, la ausencia de riesgos para la población y el respeto al patrimonio natural y cultural, de conformidad con la legislación vigente.

Esta declaratoria se la realiza en el componente urbanístico del PUGS.

El Gobierno Central realizará la declaratoria de regulación prioritaria, en el caso que el GAD Municipal no le realice en el plazo de dos años contados desde la vigencia del PUGS.

La declaratoria ser de regulación prioritaria implica el inicio del proceso de Reconocimiento de derechos o de la tendencia tenencia del suelo a favor de los beneficiarios identificados dentro de la zona, a través del derecho de superficie o de los mecanismos jurídicos contemplados en el COOTAD para la regulación de asentamientos humanos de hecho. Para tales efectos, el GAD Municipal gestionará de forma expedita los trámites y procedimientos y procesos correspondientes.

Para resolver la situación de los asentamientos de hecho que no cumplan con los parámetros de integración urbana, que presenten riesgos para la población o que se localicen sobre arias declaradas de protección natural o cultural, el cargo municipal aplicará el instrumento de declaración de zonas de interés social en terrenos adecuados. El GAD Municipal como parte del proceso de regulación realizará la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios en las zonas objeto del proceso de regulación, en



particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos los que podrán ser financiados vía contribución especial de mejoras.

Artículo 138. Plazo de Regulación.-

El GAD Municipal en un plazo de dos años de la vigencia de la LOOTUGS finalizará la regulación de asentamientos humanos derechos constituidos de forma previa al 28 de diciembre de 2010 que no se encuentren en áreas protegidas o de riesgos no mitigables. A su vez, el GAD Municipal deberá finalizar, en el plazo de cuatro años, la construcción de los sistemas públicos de soporte necesarios para las zonas en las zonas objeto del proceso de regulación regularización, en particular respecto del servicio de agua segura, saneamiento adecuado y gestión integral de desechos.

Artículo 139. Intervención del Gobierno Central.-

En el caso que el proceso de regulación no se concluya en el plazo de cuatro años contados desde la declaratoria de regulación prioritaria, se aplicará el procedimiento de intervención regulado en el contrato, con la finalidad de qué el gobierno central proceda a su regularización y de ser el caso a la construcción de los sistemas públicos de soporte.

De autorizarse la intervención del CONCEJO nacional de competencias el CONCEJO nacional de competencia aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del CAD Municipal intervenido, precautelan de su sostenibilidad financiera.

Artículo 140. Zonas a Declararse de Regulación Prioritaria en el Cantón Olmedo.

Parroquia	Asentamiento	Clase de suelo			Total (ha)
		Urbano	Expansión urbana	Rural	
Olmedo	Loma Redonda				
	Y de Olmedo				
	Chivatos				
	La Gallera				



	Huanga		
	La Delicia		
	Guayana		
	El Porvenir		
La Tingue	Lobongo		
Total			

Artículo 141. Redefinición Predial y Excedentes.-

Para la redefinición predial de los asentamientos de hecho, y con la finalidad de dotar de flexibilidad a los procesos de regulación física y legal, el lote podrá tener condiciones especiales de fraccionamiento u otros parámetros urbanísticos pertinentes.

Si la superficie considerada para la asignación de los de lotes sociales de los beneficiarios identificados es inferior a la extensión de la zona objeto de la declaratoria de regularización prioritaria, el excedente de los lotes resultantes podrá venderse con la finalidad de financiar las infraestructuras y equipamientos, en sujeción al principio de corresponsabilidad entre los poderes públicos y la población afectada.

Artículo 142. Dotación de Servicios Públicos.-

La dotación de servicios públicos, especialmente los sistemas públicos de soporte, en los asentamientos humanos consolidados existentes hasta la entrada de vigencia de la LOOTUGS deberán ser construidos por el GAG Municipal en el plazo de cinco años. En caso de no realizarse en ese plazo, se podrá aplicar el procedimiento de intervención regulado en el COOTAD, con la finalidad de que el gobierno central proceda a hacerlo directamente.

De autorizarse la intervención del CONCEJO nacional de competencias el CONCEJO nacional de competencias aprobará el mecanismo de recuperación de recursos con cargo al presupuesto del GAD Municipal, precautelan de su sostenibilidad financiera.



CAPÍTULO III: HABILITACIÓN DEL SUELO PARA EDIFICACIÓN.

Artículo 143. Habilitación del Suelo para la Edificación.-

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

El GAD Municipal podrá prescindir de los instrumentos de gestión de suelo para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios para y para intervenir la morfología del suelo y la estructura predial, además de los otros instrumentos que de conformidad con la Lotus sean obligatorios. Pero si lo hace, establecerá mecanismos para que los propietarios cumplan el planeamiento urbanístico, la equitativa distribución de cada de las cargas y beneficios, y las demás determinaciones del PUGS.

Artículo 144. Condiciones de la Habilitación del Suelo para la Edificación.-

El GAD Municipal determinará y normar a las condiciones de la habilitación del suelo para la edificación.

Los procesos de habilitación del suelo para la edificación serán desarrollados por los propietarios, por entidades públicas, o mediante formas de asociación entre los sectores públicos, privados y/o los sectores de la economía popular y solidaria, y se harán efectivos una vez que se haya emitido el correspondiente la correspondiente autorización por parte del GAD Municipal. La edificación sólo será autorizada en aquellos suelos que haya cumplido con los procedimientos y condiciones para su habilitación, establecidos en los planes de uso y gestión de suelo y en sus instrumentos complementarios.



Artículo 145. Permiso de Edificación.-

Los propietarios del suelo rural pueden edificar en sus predios cuando tengan la superficie mínima exigida y bajo las limitaciones establecidas en el PUGS o sus instrumentos urbanísticos complementarios. Sólo se puede autorizar edificaciones que no atenten contra el destino del bien de conformidad con su clasificación de suelo.

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

La facultad de edificar se ejercerá previa obtención de la autorización del gobierno municipal. La autorización de obras de edificación fijará un plazo máximo para terminarla, que será proporcional a la superficie, altura y complejidad de las obras y nunca inferir inferior a tres años. Se exigirá respecto de su de titular cuando fenezca el plazo establecido en dicho permiso.

El plazo máximo para notificar la resolución no puede exceder de tres meses. Durante la ejecución de las obras, la administración municipal debe Inspeccionarlas para verificar el cumplimiento de las normas nacionales de construcción, la normativa urbanística y de autorización otorgada.

Artículo 146. Del Control de la Habilidad.-

Mientras dure la construcción, el GAD Municipal deberá ejercer el control respecto de la habilidad de la edificación.

El incumplimiento de esta obligación no exime al gobierno correspondiente de verificar que la obra terminada cumpla con las normas aplicables, ni de disponer las medidas a que haya lugar de verificarse incumplimientos.



Una vez concluida la edificación se entenderá habitable y no se requerirá permiso alguno para acreditar la habitabilidad al momento de celebrar las escrituras públicas de edificación terminada o para inscribirla en el registro de la propiedad.

Artículo 147. Conservación,

Rehabilitación y Mejora de las Edificaciones.- Los propietarios deben realizar obras de conservación, rehabilitación o mejora de las edificaciones para lo cual requieren autorización administrativa previa del GAD Municipal.

Artículo 148. Incumplimiento del Deber de Conservar y Situación de Ruina.-

La ruina de un edificio, construido con instalación es el estado de mala conservación de su estructura o de alguno de sus elementos físicos, de manera tal que lo haga inservible para el uso o amanecer o amanece derrocamiento, desprendimientos u otros daños graves para la salud y la seguridad de las personas.

La administración municipal que determine que determine técnicamente que un edificio, construcción o instalación se encuentra en estado de ruina, deberá:

- a) Proceder directamente al apuntamiento u otras medidas provisionales de aseguramiento con cargo del propietario.
- b) Previa audiencia con el propietario, resolver sobre la rehabilitación del inmueble o su derrocamiento, los plazos para emprender dichas obras y la prohibición de usarlos, de ser el caso. Las obras de rehabilitación y derrocamiento estarán a cargo del propietario y en caso de incumplir con los plazos establecidos, el GAD Municipal procederá a la enajenación forzosa del Inmueble en subasta pública. El adjudicatario de la subasta deberá cumplir con los plazos y condiciones para la rehabilitación o derrocamiento del bien inmueble.



En el caso de inmuebles protegidos de competencia del GAD Municipal, el derrocamiento será extraordinario y de no ser competencia de este nivel de gobierno requiriera informe favorable previo del internacional de conservación patrimonial.

El incumplimiento del deber de conservación de bienes inmuebles protegido será declarado por la administración municipal sin esperar a su estado de ruina, previa audiencia al pop propietario. Esta declaración con llevará un orden de ejecución de las obras de conservación o rehabilitación necesarias a cargo del propietario del inmueble.

Artículo 149. Usos Preexistentes y Provisionales.-

Los edificios, construcciones e instalaciones existentes con anterioridad a la aprobación del pubs que sean incompatibles con la determinación de este, se clasifican se califican comprendidos en dicho plan y no podrá no se podrá realizar en estos predios obras parciales de mantenimiento, reparación o mejoramiento. Dicha incompatibilidad será inscrita por el GAD Municipal en el registro de la propiedad respectivo para que sean exigibles a los propietarios o terceros que adquieran esos predios.

Sin embargo, podrán realizar obras parciales de mantenimiento, reparación mejoramiento que no superen los porcentajes establecidos en la norma vigente. En este caso el órgano legislativo del GAD Municipal podrá autorizar, previo informe de los responsables de planeamiento y del ordenamiento territorial del municipio estas obras que habrán de demolerse una vez cumplido el plazo y cuando lo resuelva el CONCEJO, sin derecho a indemnización. Ésas autorizaciones esta autorización aceptada por los propietarios, deberá protocolizar se e inscribirse en el registro de la propiedad. Dichas obras no se incluirán en el avalúo del justo precio en el caso de ser expropiadas.

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



Se podrá realizar obras de ornato higiene en estas construcciones sin necesidad de autorización del CONCEJO, pero requerirán la autorización administrativa.

Artículo 150. Delegación de Informes.-

El GAD Municipal podrá delegar a profesionales en arquitectura, ingeniería civil o especialistas en la materia, debidamente calificados y habilitados, le elaboración de informes técnicos vinculantes previos a la aprobación municipal de permisos de edificabilidad, habitabilidad y autorizaciones administrativos de conservación, rehabilitación y mejora de las edificaciones, y otras establecidas en la norma vigente. No podrán elaborar dichos informes técnicos. Aquellos profesionales calificados que hayan participado en la elaboración de los planos, la edificación de la obra, sean los solicitantes o los parientes hasta cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad.

Los profesionales antes indicados y los funcionarios municipales responsables de la aprobación de estos informes serán solidariamente responsables por las fallas constructivas que no fueran alterados en sus informes técnicos. Los valores que cobren dichos profesionales serán fijados por el CONCEJO mediante ordenanza.

En ningún momento el GAD municipal podrá delegar al sector privado la aprobación definitiva de los instrumentos, permisos o autorizaciones contempladas en esta norma.

CAPÍTULO IV: VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Artículo 151. Vivienda de Interés Social.-

La vivienda de interés social es la vivienda adecuada y digna destinada a los grupos de atención prioritaria y a la población en situación de pobreza vulnerabilidad, en especial la que pertenece a los pueblos indígenas, afro ecuatorianos y montones. La definición de la población beneficiaria de vivienda de interés social, así como los parámetros y



procedimientos que regulen su acceso, financiamiento y construcción serán determinados en base a lo establecido por el órgano rector nacional en materia de hábitat y vivienda en coordinación con el ente rector de inclusión económica y social.

Los programas de vivienda de interés social se implementarán en el suelo urbano dotado de infraestructura y servicios necesarios para servir a la edificación, primordialmente los servicios públicos de soporte necesario, con acceso a transporte público y promoverá la integración socio espacial de la población mediante su localización preferente en áreas consolidadas de las ciudades.

Artículo 152. Procedimientos Administrativos para el Implementación de la Vivienda de Interés Social.-

El GAD Municipal expedirá reglamentos para los diseños urbanísticos y arquitectónicos y para el procedimiento abreviado específico y expedito de recepción de obras en programas especiales de vivienda, que incluyen el orto otorgamiento de permisos únicos para la habilitación del suelo, edificación y habitabilidad en un proyecto de vivienda social.

Artículo 153. Acceso al Suelo para la Vivienda de Interés Social.-

El GAD Municipal gestionará el suelo urbano requerido para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social necesarios para satisfacer la demanda existente en su territorio de conformidad con la planificación. Para ello, harán uso de los mecanismos y las herramientas de gestión del suelo contempladas en la legislación vigente.

Artículo 154. Producción Social del Hábitat.-

La producción social del hábitat es el proceso de gestión y construcción del hábitat y vivienda, liderado por organizaciones de la economía popular y solidaria e o grupos de



población organizada sin fines de lucro y, ya sea de manera autónoma o con el apoyo del sector público privado.

El gobierno Central y el GAD Municipal, dentro del marco de sus competencias, apoyarán Einstein incentivarán la producción social del hábitat para facilitar el acceso al suelo, financiamiento, crédito y asistencia técnica, además de incentivos tributarios. Para ello, elaborará normas que contemplen y favorezcan este sistema de producción.

Artículo 155. Valoración Catastral en Suelos Destinados a Vivienda de Interés Social.En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado.

TÍTULO IV NORMATIVA TÉCNICA

CAPÍTULO I TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS

SECCIÓN PRIMERA: GENERALIDADES

Artículo 156, Permiso.-

Es un acto administrativo mediante el cual se le otorga a una persona natural o jurídica la autorización para habilitar determinado terreno o para ejecutar obras específicas y/o para edificar.

Artículo 157. Competencia.-

La dependencia competente para otorgar permisos para habilitar el suelo es la Dirección de Planificación, luego del trámite correspondiente.

Artículo 158. Intervención de profesionales.-

Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, diseño especializado, ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras; para los



cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso (de acuerdo a la normativa básica de construcción), inscrito en el respectivo colegio de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el Municipio.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LOS ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL

Artículo 159. Constituyen instancias de regulación y control urbano las siguientes:

- a) La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OLMEDO;
 - b) La Dirección de Planificación; y,
 - c) La Comisaría Municipal.

DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN

Artículo 160. La Comisión de Planificación se reunirá previa convocatoria, estará presidida por el Concejal electo dentro de la comisión de Planificación: en todas las sesiones de la Comisión de Planificación, intervendrán el director del Departamento de Planificación y el funcionario de Ordenamiento Territorial en calidad de técnicos con voz informativa.

Artículo 161. Son deberes y atribuciones de la Comisión de Planificación del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OLMEDO. de Olmedo, a más de las establecidas en la Ordenanza de funcionamiento del Concejo Municipal las siguientes:

a) Velar por la debida observancia de las disposiciones de esta ordenanza;



- b) Aprobar los proyectos municipales que deban ejecutarse en la jurisdicción, tales
 como equipamiento comunal, diseño de vías urbanas, entre otros;
- c) Aprobar los proyectos de edificaciones, que por su magnitud requieran de estudios complementarios;
- d) Establecer lineamientos para la formulación y/o actualización del Plan de Ordenamiento y los Planes Reguladores de Desarrollo;
- e) Emitir informes, pronunciamientos y absolver consultas relacionadas a su función;
- f) En cualquier tiempo, si un edificio amenaza ruina o se encuentra en peligro inminente de producir daño, o no contribuye al embellecimiento, la Comisión de Planificación, hará saber el particular al Alcalde o Alcaldesa, quién dispondrá al Comisario Municipal, para que proceda a demolerlo, luego de agotado el procedimiento previsto en esta ordenanza;
- g) Aprobar el Registro de profesionales autorizados para presentar planos en la Municipalidad, previo al pago de \$50,00 (cincuenta dólares) por derecho de inscripción; y,
- h) Las demás previstas en esta ordenanza, o que le sean dispuestas. Todas las facultades establecidas en el presente artículo, las trasladarán mediante Resolución al seno del Concejo en pleno, que será el órgano que ratifique o niegue sus Resoluciones.

Artículo 162. La Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OLMEDO, propondrá normas especiales para la conservación, ordenamiento, restauración y mejora de los edificios y elementos naturales y urbanísticos de zonas de



gran valor artístico paisajístico y urbanístico, no contemplado en la presente ordenanza, al pleno del Concejo Municipal.

Artículo 163. El/la secretario/a de la Comisión de Planificación informará en forma oportuna a los interesados sobre el trámite de sus solicitudes.

LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN

Artículo 164. La Dirección de Planificación es una instancia municipal, encargada de la aplicación de la presente ordenanza. Se integra por los siguientes miembros:

- a) El Director del Departamento de Planificación;
- b) El funcionario de la Unidad de Ordenamiento Territorial;
- c) Técnicos de Proyectos; y,
- d) El funcionario de la Unidad de Planificación Control y Regulación Urbana y Rural.

Artículo 165. La Dirección de Planificación estará dirigida por el Director de Planificación y para el cumplimiento de sus atribuciones contará con un equipo conformado por un Técnico de Ordenamiento Territorial y los topógrafos que se requieran. A más de las funciones propias de la regulación y control urbanístico establecidas en el Reglamento Orgánico Funcional cumplirá en el marco de la presente ordenanza, especialmente con las siguientes funciones adicionales:

a) Presentar informes favorables o desfavorables de aprobación de planos de subdivisión de lotizaciones de dos a diez lotes con frente a la vía pública, y las urbanizaciones en fraccionamientos que superen los diez lotes y que además cuenten con los servicios de agua potable y alcantarillado, así como de vías aperturadas; estos informes deberán ser presentados a la Comisión de



Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OLMEDO.O, quienes luego del análisis técnico respectivo pasarán al seno del Concejo para su aprobación definitiva;

- b) Aprobar los planos de edificaciones o ampliaciones, remodelaciones, restauraciones, etc.;
- c) Emitir los informes previos para conocimiento de la Comisión de Planificación y Presupuesto del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo., relativos a conjuntos habitacionales; cambio de uso y características de ocupación de suelo, entre otros que le sean dispuestos;
- d) Otorgar los certificados de regulación urbana;
- e) Disponer la colocación de puntos de líneas de fábrica previo al inicio de la construcción;
- f) Emitir informes previos de declaratoria de propiedad horizontal, que posteriormente pasarán a la Comisión de Planificación;
- g) Realizar la inspección de construcciones;
- h) Otorgar los permisos de construcción;
- i) Determinar los lugares autorizados para realizar el desalojo de escombros;
- j) Requerir la suspensión de toda obra que se construya inobservando las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio que lo haga de oficio el Comisario Municipal; y,
- k) Las demás que señalen las normativas y reglamentos.

DE LA COMISARÍA MUNICIPAL

Artículo 166. El Comisario Municipal, tendrá a su cargo el Juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con apoyo del inspector y



la Policía Municipal. En el Juzgamiento que deba hacer el Comisario Municipal, se observarán las reglas del debido proceso previstas en la Constitución de la República del Ecuador, y el procedimiento previsto expresamente en las Leyes vigentes expedidas para el caso.

Artículo 167. Son atribuciones de la Comisaría Municipal, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional, las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir la Ley, normativas y reglamentos municipales en el ámbito de su competencia;
- b) Cuidar que se cumplan y hacer cumplir las disposiciones sobre obras públicas, control urbano, construcciones, ornato, ocupación de vía pública, entre otras;
- c) Juzgar las infracciones previstas en la Ley, normativas y reglamentos, siguiendo el procedimiento previsto para el efecto;
- d) Disponer la suspensión o paralización de las construcciones que se realicen sin planos aprobados y permiso de construcción, en todo o en parte o presenten alteraciones;
- e) Disponer a costa del propietario, más un recargo del 30% el desalojo de materiales de construcción que obstruyan las vías públicas;
- f) Ordenar la demolición de construcciones, obsoletas, que amenacen ruina, y aquellas que no se hayan sujetado a los planos y permiso de construcción en todo o en parte o se hubieren realizado sin ellos;
- g) Disponer la demolición de cualquier tipo de barrera arquitectónica que sean colocada en aceras, portales y demás espacios públicos, sin contar con la autorización municipal; y,
- h) Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamentos.



SECCIÓN TERCERA: CLASES DE PERMISOS

Artículo 168. Habilitación del suelo.-

Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas y rurales que para cada caso se establezcan. Podrán ser: Permiso de subdivisión: La Dirección de Planificación emitirá el permiso para toda subdivisión, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo correspondiente y a los requisitos para la aprobación de subdivisiones.

Artículo 169. Para edificar.-

Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

- 1. Trabajos varios.- Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:
 - a) Edificación nueva o ampliación;
 - b) Construcción de cerramientos;
 - Modificación, demolición o reparación de construcciones existentes y por una sola vez obra nueva de ampliación, modificaciones en las fachadas;
 - d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, fisuras y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos;
 - e) Demoliciones; y,
 - f) En el caso de los trabajos detallados en los literales, a) y b), el área de intervención será ilimitada. El trámite se lo realizará en la Dirección de Planificación de



acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

2. Edificación.- Se entiende por permiso de edificación la autorización para desarrollar en un predio o predios determinados obras de nueva construcción, reconstrucción, remodelación y/o ampliación, la que será emitida por la Dirección de Planificación, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a esta Normativa y de los instrumentos que lo complementen.

Artículo 170. De habitabilidad.-

El permiso de habitabilidad es la autorización que se concede para que una construcción entre en servicio y será la Dirección de Planificación la que la conceda, previa solicitud del propietario, representante legal o el director de la obra, a la terminación de cualquier construcción nueva, ampliación, recuperación o remodelación que haya obtenido el permiso de edificación y que tenga informe favorable en la inspección final.

SECCIÓN CUARTA: REGULACIÓN PARA EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Artículo 171. Declaratoria de Propiedad Horizontal.-

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal, el que autoriza a que edificaciones que albergan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales. comerciales. Industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad de Olmedo y la cabecera parroquial La Tingue. que se desarrollen bajo este régimen. se someterán a la trama vial existente o planificada, se sujetara a la zonificación del sector y aprobación de planos.



No cabe la constitución o declaratoria de propiedad horizontal sobre, inmuebles situado fuera de las áreas urbanas o de expansión. descritas en el inciso anterior

Artículo 172. Las edificaciones que se construyan bajo el régimen de propiedad horizontal se someterán a las regulaciones de uso y ocupación del suelo, contemplados en la zonificación establecida en la presente ordenanza. así como en la ley de propiedad horizontal.

Artículo 173. Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal, obtendrán el permiso en la Dirección de Planificación.

Artículo 174. Para los conjuntos habitacionales, compuestos por dos o más monobloques podrán constituirse la propiedad horizontal separadamente para cada monobloque.

En estos programas, los servicios colectivos de la habitación, requeridos por la presente ordenanza, podrán ubicarse indistintamente en cualquiera de aquellos, siempre que se cumplan estos para el conjunto total.

- Podrán ser de hormigón o metálica.
- Será antisísmica calculada de acuerdo a las normas del Norma Ecuatoriano de la Construcción (N.E.C.) en vigencia.
- Los entrepisos entre las diferentes unidades a ser enajenadas 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 N.E.C. Se aceptará como eficiente un entrepiso de losa nervada, que tenga un espesor mínimo estructural de 0,15 m.
- No se admitirán nervaduras tipo case tonado, donde el espacio entre nervios haya sido rellenado por un inerte liviano o por moldes perdidos huesos de aglomerados de cemento de cerámica.



En caso de que usaren dispositivos especiales para alcanzar la aislación pérdida,
 el proyectista y el constructor, deberán probar fehacientemente la eficacia del sistema propuesto.

Artículo 175. En edificios de pisos donde se instalaren sistemas mecánicos de ascensores, montacargas, agua caliente central, bombas de cualquier género, etc., deberá estar montada sobre bases independientes del resto del conjunto. Igualmente, en la caja de ascensores que se amuran guías de cabina, de contrapeso etc., formará una unidad independiente del resto de la estructura.

Para el cumplimiento del siguiente artículo, las edificaciones se edificarán de acuerdo a su capacidad, es decir, según el número de unidades de vivienda que contengan. Para el efecto, se establecen tres grupos que se denominan respectivamente así:

A: Edificios de 1 a 2 departamentos.

B: Edificios de 3 a 4 departamentos.

C: Edificios de 5 o más departamentos

Artículo 176. Mobiliario urbano. -

Toda obra pública o privada, que genere espacio público, deberá estar acompañada de un adecuado mobiliario urbano que apoye y vitalice su óptimo funcionamiento. Para su implantación e instalación, se obtendrá el permiso en la Dirección de Planificación.

Artículo 177. Ocupación de acera y calzada -

En edificios con zonificación sobre línea de fábrica o en aquellos con zonificación pareada y aislada que por restricciones en el frente del lote o por la magnitud de la obra a edificar se concederá de manera temporal la ocupación parcial de la acera y su calzada, máximo por dos meses y renovable por una sola vez.

Artículo 178. Los programas habitacionales que se tramiten bajo el régimen de Propiedad Horizontal serán de tres categorías:



- a) Conjunto habitacional de viviendas unifamiliares en desarrollo horizontal;
- b) Conjunto habitacional de viviendas multifamiliares en desarrollo vertical (más de tres pisos); y,
- c) Conjuntos habitacionales mixtos de desarrollo horizontal y vertical.

Artículo 179 En las propiedades que se constituyen de esta manera, cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento, oficina, local o casa y copropietario de los bienes de uso común de ellos.

- a) Se consideran bienes comunes y de dominio indivisible para cada uno de los propietarios del bien inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su piso departamento o local, tales como el terreno, los cimientos, los muros, la techumbre, la habitación del portero y sus dependencias, las instalaciones generales de calefacción, refrigeración, energía eléctrica, alcantarillado, gas y agua potable, los vestíbulos patios, puertas de entrada, escalera, accesorios, entre otros; salvo lo dispuesto en el siguiente inciso.
- b) Los bienes a qué se refiere el inciso a), en ningún caso podrán dejar de ser comunes, los reglamentos de copropiedad aún con el consentimiento de todos los copropietarios, no podrán contener disposiciones contrarias a este precepto. Se exceptúa el caso en el que una propiedad se levante el régimen de propiedad horizontal y pase, consecuentemente hacer una sola propiedad y un solo propietario.
- c) El derecho de cada propietario sobre el valor de los bienes comunes será proporcional al valor del piso departamento o local de su dominio. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento, piso o local. En proporción de esta misma



superficie deberá contribuir a las expensas concernientes a dichos bienes, especialmente a las de administración, mantenimiento, reparación y al pago de servicios. El reglamento de copropiedad, podrá contemplar excepcionalmente alícuotas en relación al avalúo del inmueble.

- d) En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento, piso o local se entenderán comprendidos estos derechos y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del piso, departamento o local al que se acceden.
- e) Para que un propietario cambie el uso de la parte que le pertenece, se requiere autorización del gobierno autónomo descentralizado municipal de Olmedo mediante el certificado de avalúos y catastros y el certificado de uso de suelo emitido por la dirección de planificación. Deberá sujetarse además al reglamento de copropiedad y contar con el consentimiento expreso de los otros copropietarios.

Artículo 180 Emisión de la declaratoria de régimen de propiedad horizontal.

Será emitida mediante la expedición de la resolución administrativa correspondiente, dentro de la que se establecerá las reglas de ajuste y de régimen, según se regula en la presente ordenanza, la ley de propiedad horizontal, y su reglamento, previa informes favorables de la Dirección de Planificación y la Asesoría Jurídica del GAD Olmedo, con los siguientes requerimientos:

1. Los planos de una construcción a declarar en propiedad horizontal, individualizarán claramente cada una de las áreas a venderse separadamente, y se inscribirán en el Registro de la Propiedad del cantón Olmedo, conjuntamente con la resolución administrativa de la declaratoria de propiedad horizontal, según lo establece el artículo 10 de la ley de propiedad horizontal que establece lo siguiente:



Terminada la construcción de un condominio inmobiliario, se protocolizará, luego del Registro Catastral, en una de las notarías del cantón, un plano general que establezca con claridad los terrenos y espacios construidos condominales y los terrenos y espacios construidos de propiedad exclusiva. Se inscribirá una copia en el Registro de la Propiedad, en un libro especial que se llevará para el efecto. La copia del plano se guardará en el archivo del Registrador y en el Registro Catastral.

El plano contendrá los siguientes detalles:

- a) Ubicación y linderos del inmueble;
- b) Ubicación y número que corresponda a cada terreno y espacio construido de propiedad exclusiva; y,
- c) Ubicación de las instalaciones de luz y fuerza, agua potable, teléfono, calefacción
 v ventilación si las hubiere, desagües, y de los demás bienes comunes.

La tradición del dominio de un departamento, piso o local, y la constitución de cualquier derecho real sobre ellos, se efectuarán en la forma señalada en el Código Civil y en la Ley de Registro. Se hará, además, referencia al plano general del edificio y se concretará la ubicación del piso, departamento o local y el número respectivo.

2. Al conjunto de documentos exigidos se juntarán además el reglamento interno de copropiedad legalmente aprobada por el gobierno autónomo descentralizado municipal de Olmedo conforme lo establece el artículo 11 de la ley de propiedad horizontal. Reglamento que además de las disposiciones emanadas por la municipalidad, deberá también sujetarse a lo previsto en el artículo 12 de la ley antes mencionada.

Artículo 181. Áreas Comunales

La construcción de los espacios como no es de uso general en las edificaciones constituidos bajo el régimen de propiedad horizontal se clasifica en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).



Artículo 182. Áreas verdes recreativas para edificaciones con régimen de propiedad horizontal. Los espacios denominados como áreas verdes y recreativas cumplirán con los siguientes parámetros:

- Las edificaciones de viviendas comprendidas en régimen de propiedad horizontal del grupo B y C tendrán una área recreativa mínima de 12 m² por unidad de vivienda estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos susceptibles a implantarse equipamientos.
- para el cálculo de esas áreas no se tomará en cuenta las superficies destinadas
 a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso
 residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones
 interiores, debiendo ser encespedados arbolizados.
- En edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido ampliaciones por los cambios de zonificación podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.
- En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse especialmente para dicho fin en terrazas u otros pisos.
- En áreas urbanizables el área verde recreativa mínima será del 15% del área neta de terreno en todos los casos.
- A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyen cercas de protección debiendo ser estas áreas encespedadas y árbolizadas.



Artículo 183. Disposiciones comunes para la edificación bajo el régimen de propiedad horizontal

- a) Se entenderá por pasaje común, a una galería, escaleras, un zaguán o un patio de acceso libre para todos los copropietarios;
- b) Las unidades independientes pueden constituirse con pasillos que permitan la organización interna en dos plantas (tipo duplex) con vinculación vertical interna, esta organización no implicará la modificación de corredores, galerías, escaleras, zaguanes, ni patios, debiendo respetarse la tipología arquitectónica y la expresión morfológica de fachadas, tanto exteriores como interiores;
- c) La circulación interior, tanto horizontal como vertical, tendrán como mínimo 1 m de ancho; y, se presentará un informe técnico sobre el estado del estructura y la estabilidad de la edificación, el mismo que será avalado por un profesional externo al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo y aprobado por la Dirección de planificación.

Artículo 184. Normas Técnicas.

Las normas técnicas de la presente ordenanza, se relaciona a los siguientes:

- a) Condición estructural.- Se cumplirá lo establecido en las normas INEN, en el código de la construcción de Ecuador y en las normas de arquitectura y urbanismo referente a las normas específicas de las construcción sismo resistentes.
- b) Obras de albañilería.- Podrán construirse las unidades independientes por pisos o partes de los mismos siempre y cuando los entre pisos y las paredes entre las unidades tengan características constructivas que garanticen privacidad y un nivel de ruido de máximo 30 dB con un espesor de paredes medianeras mínimo de 20 cm, los Entrepisos entre unidades, podrán ser de cualquier sistema material compatible con el sistema soportable de la edificación, de tratarse de entre pisos



de madera, se colocará un cielo raso en cuyo interior se alojará material aislante acústico incombustible, con un nivel de ruido máximo de 40 dB en todos los casos; en el caso de usar técnicas especiales el proyectista y constructor deberán demostrar la bondad del sistema propuesto

- c) Instalaciones sanitarias.-Las acometidas de agua potable y aguas servidas, serán centralizadas; cada unidad de vivienda Comercio oficina deberán tener su medidor de agua potable individual, ubicado en un sitio de fácil accesibilidad y se sujetará a lo establecido en las normas de arquitectura y urbanismo.
- d) Instalaciones eléctricas. -Las instalaciones eléctricas serán centralizadas; por lo que, cada departamento tendrá su propio medidor o tablero, alimentado directamente del tablero general, el mismo que se estará equipado con una caja metálica de seguridad. Los espacios comunes: escaleras, corredores, galerías, vestíbulo y espacios exteriores tendrán un tablero de servicio con medidor propio, el consumo será pagado proporcionalmente por los condominios.
- e) Instalaciones Especiales.- Cumplirán de manera obligatoria con las normas de arquitectura y urbanismo himen, relacionado a protección contra incendios
- f) Servicios colectivos.- Las áreas de lavandería y secado de ropa pueden incluirse en cada unidad de vivienda, de no ser así se ubicará en la terraza del edificio, cuya dimensión será de 6 m² en la planta alta, con cerramientos que permitan el acceso exclusivo de cada unidad de vivienda.



SECCIÓN QUINTA: CERTIFICADO DE CONTROL Y REGULACIÓN URBANA

Artículo 185. Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, una urbanización, remodelar, reconstruir, ampliar una edificación realizar un cerramiento con frente a una calle pública, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar la concesión del Permiso de Construcción, acompañada de los siguientes requisitos:

- 1. Solicitud en papel valorado.
- 2. Línea de Fabrica.
- Planos del proyecto a presentar con las firmas del propietario y técnico responsable.
- 4. Copia de cedula del proyectista o técnico responsable.

Artículo 186. Una vez recibida la petición, el funcionario de regulación urbana analizará su finalidad y de acuerdo a ella se atenderá de la siguiente forma:

- a) Para construcción, ampliación o remodelación se otorgará cuando el sector cuente con las obras básicas de infraestructura (agua potable, alcantarillado, electrificación);
- b) Para cerramiento: se verificará que la calle se encuentre abierta de acuerdo a las directrices municipales en general o al proyecto urbanístico en particular; y,
- c) Para otros fines: se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.

Artículo 187. En el Permiso de Construcción se hará constar la información relevante del sector como retiros frontales, laterales y posteriores, coeficientes de uso y ocupación del suelo, alturas máximas permitidas, obras de infraestructura, ancho de vías; y, otras necesarias para la realización de un proyecto urbano arquitectónico. El Permiso de Construcción tendrá un plazo de validez de seis meses, transcurrido el cual sin hacer uso



del mismo caducará y será renovado cumpliendo el mismo procedimiento establecido en la ordenanza para su expedición.

SECCIÓN SEXTA:

TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE PLANOS PARA VIVIENDA

Artículo 188. Toda persona natural o jurídica que, dentro del perímetro urbano de la ciudad y su zona de influencia; centro urbano parroquiales; zonas de expansión urbana, y otras formaciones urbanas determinadas por la Dirección de Planificación, deseen levantar una edificación nueva, ampliar, remodelar o restaurar una existente, etc. deberá presentar al Director de Planificación la solicitud de aprobación en especie valorada, con su respectivo proyecto, acompañado principalmente de los siguientes documentos:

- a) Certificado de Regulación urbana (Línea de fábrica);
- b) Copia del comprobante de pago del Impuesto Predial, actualizado;
- c) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad que permita verificar linderos y áreas;
- d) Planos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza, debidamente legalizados por el proyectista, respaldados por un archivo magnético;
- e) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario, proyectista y/o constructor; f) Formulario para permiso de construcción; y,
- f) Certificado de no adeudar a la municipalidad.

Artículo 189. Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadernados en carátulas de treinta por cuarenta centímetros. Estarán compuestos de plantas, elevaciones, dibujados en escala de 1:100; los detalles constructivos en escala de 1:20; y, otras escalas en casos especiales que lo disponga la Dirección de Planificación. Como elevación se



considerará toda parte un edificio con frente a la calle, espacio público o patios principales interiores.

Artículo 190. Todo proyecto de edificación será presentado en forma completa, y en ningún caso dicho plano dejará de contener lo que a continuación se especifica:

- a) Ubicación del lote, en la manzana que le corresponda, con el nombre de las vías circundantes y la orientación, dibujados en escala mínima de 1:500; o simplemente la ubicación esquemática, con acotaciones precisa de las medidas que fueren necesarias para ubicar correcta y rápidamente la construcción;
- b) Un plano de emplazamiento en escala general, en donde conste el proyecto o en escala máxima de 1:200 del lote total del terreno que se disponga por el proyecto, donde constará la orientación, el área total (en números), las áreas construidas y su respectiva ubicación dentro del lote; y,
- c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a
- d) demolerse, o requieren ampliarse o mantenerse, éstas deberán constar conjuntamente con las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y diferencien plenamente las unas de las otras.

Artículo 191. La planta o proyección deberá estar acotada en todas sus partes principales y sus respectivos niveles y ejes. Los edificios situados en las esquinas en planta baja no tendrán ángulo recto sino una superficie redondeada o diagonal (chaflanado) que permita amplia visibilidad. Todos los locales o ambientes que forman las plantas, llevarán una leyenda que indique su destino, haciéndose constar además los planos estructurales, sanitarios y eléctricos.

Artículo 192. Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.



Artículo 193. Deben presentarse dos cortes: longitudinal y transversal, que serán realizados en las partes que el proyectista crea más convenientes. Uno de los cortes mostrará la circulación vertical principal, con las acotaciones respectivas; y, escala 1:100. **Artículo 194.** El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:100.

Artículo 195. En un sector del plano se hará constar lo siguiente:

- a) Simbología;
- b) Área total de lote, en metros cuadrados; y,
- c) Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados.

Artículo 196. Todo proyecto tendrá una tarjeta con los siguientes datos:

- a) Nombre y firma del propietario;
- b) Nombre y firma del arquitecto o proyectista;
- c) Nombre y firma del calculista o especialista cuando sea el caso;
- d) Fecha en la cual se realizó el proyecto; y,
- e) Espacio para sellos municipales de 15x15 cm.

Artículo 197. La Dirección de Planificación, analizará los proyectos con la finalidad de verificar que cumplan los requisitos establecidos en esta ordenanza y, caso de ser así, los declarará aprobados y, previo al sellado respectivo el solicitante cancelará la tasa correspondiente a la aprobación de planos y el permiso de construcción por el valor en total del dos por mil del valor de la construcción, que se calculará sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia. La Dirección de Planificación, determinará y actualizará a enero de cada año los valores por metro cuadrado de construcción que servirán de base para el cálculo de la tasa unificada por aprobación de planos y permiso de construcción que debe otorgar el municipio y mediante informe pasará a la Comisión de Planificación. Los permisos de construcción lo extenderá la



Dirección de Planificación luego de aprobados los planos y cancelada la tasa referida en el presente artículo.

Artículo 198. En caso de que los planos no cumplieren los requisitos exigidos se hará constar en el informe las omisiones, deficiencias o defectos técnicos y devolverá la solicitud y más documentos al profesional responsable para su rectificación o complementación.

Artículo 199. El Director de Planificación, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de 10 días a partir de la fecha de recepción. En los trámites que requieran un tratamiento especial, se hará uso de un término máximo de 30 días.

Artículo 200. El permiso de construcción es el único documento que habilita iniciar los trabajos conforme a los planos aprobados. Para su otorgamiento a más de lo señalado se requerirá de la suscripción de una garantía correspondiente al 1% del valor de la obra, para asegurar que la construcción se realice en sujeción a los planos aprobados, su inobservancia acarreará la pérdida de la garantía.

Artículo 201. El profesional que realice la Dirección Técnica de la construcción debe comunicar a la Dirección de Planificación durante la ejecución del proyecto lo siguiente:

- a) Fecha de inicio de los trabajos;
- b) Terminación de los trabajos;
- c) Cambios realizados en la construcción que no superen el 5% del monto del proyecto; y
- d) De ser necesarios cambios que superen el 5% del proyecto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.



Artículo 202. El incumplimiento del artículo anterior le permitirá al Municipio de Olmedo retirar al profesional el Registro Municipal, sin perjuicio de las sanciones al propietario de la edificación.

Artículo 203. Una vez cumplidos los requisitos constantes en esta sección el propietario iniciará los trabajos, máximo hasta dentro de los seis meses subsiguientes a la fecha de aprobación del proyecto.

Artículo 204. En el caso de no iniciar los trabajos dentro del tiempo previsto en el artículo anterior caducará la aprobación y deberá solicitar la revalidación correspondiente, previa el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en especie valorada municipal, dirigida al Director de Planificación, para el caso de edificaciones, urbanizaciones, subdivisiones y conjuntos habitacionales;
- b) Certificado de Avalúos y Catastros;
- c) Copia de los planos aprobados;
- d) Copia del permiso de construcción; y,
- e) Copia de las escrituras, debidamente inscritas. Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente, en la ordenanza, que será del uno por mil del valor de la construcción.

Artículo 205. Toda modificación sustancial en los planos aprobados deberá ser comunicada por el profesional responsable al Director de Planificación para su aprobación, adjuntando a la solicitud los planos aprobados, el permiso de construcción y el nuevo proyecto que de incrementar su área de construcción, pagará la tasa correspondiente a dicho exceso.

Artículo 206. De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.



Artículo 207. Para el caso de aprobación de planos en el área urbana de la parroquia rural, se observarán los mismos requisitos exigidos en la presente sección y las construcciones se realizarán de conformidad con las normas previstas por la Dirección de Planificación.

SECCIÓN SÉPTIMA: PERMISOS DE OBRAS Y MENORES

Artículo 208. La Dirección de Planificación, podrá autorizar la construcción de obras menores, entendiéndose como tales: cerramientos, reparaciones y adecuaciones externas y/o internas que no afecten la parte formal ni estructural de la edificación, ni excedan de 30 m2 de intervención. Los requisitos para obtención del permiso de obras menores son:

- a) Solicitud en especie valorada municipal dirigida al Director de Planificación, con el croquis y especificación de lo que se va a construir, firmado por el propietario;
- b) Certificado de Regulación Urbana (línea de fábrica);
- c) Diseño, en caso de requerirse, como cerramiento, entre otros, determinados por la
 Dirección de Planificación; y,
- d) Certificado de no adeudar al municipio.

Artículo 209. La Dirección de Planificación, será quien conceda el permiso para obra menor, previo pago del dos por mil sobre el presupuesto de la obra, que le corresponde calcular. El plazo para la entrega del permiso de obra menor será de ocho días laborables

SECCIÓN VII

FORMALIDADES RESPECTO A LA PRESENTACIÓN DE PLANOS

Artículo 210. 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. Ninguna persona natural o jurídica podrá efectuar obra alguna en calles, plazas y parques de la



ciudad, parroquia o recinto poblado, a menos que, exista la aprobación previa de los planos respectivos por la Dirección de Planificación.

Artículo 211. Dimensiones de láminas.-

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

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

Fuente: Norma INEN 568.

Artículo 212. Cuadro de títulos y sellos de aprobación.-

Toda plana de construcción deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.

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

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

- a) Clave catastral y número de predio;
- b) Nombre del proyecto;
- c) Nombre, número de cédula y firma del propietario;
- d) Nombre, firma, número de registro y cédula del profesional responsable;
- e) Título de la lámina;

- f) Escala o escalas;
- g) Fecha; y,
- h) 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 213. Contenido mínimo de los Proyectos.-

 a) Arquitectónicos.- Para la aprobación de todo proyecto presentado, los requisitos mínimos exigidos serán:

- a) Levantamiento planimétrico o topográfico cuando existan cambios sustantivos de nivel.
- b) Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas,
 se requerirá el informe de la Dirección de Planificación.
- c) 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.
- d) Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.



e) Cuadro de Áreas.

Dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos, se elaborará un cuadro de áreas de acuerdo al descrito a continuación:

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

- e) Planos estructurales: En los casos que especifica la presente ordenanza los planos estructurales deberán representar el diseño de la estructura del edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados.
- f) Memoria descriptiva: de acuerdo a la naturaleza y magnitud del proyecto definido, 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.

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.

Artículo 214. Escalas.- La representación gráfica será a escala, y se indicará en relación inmediata al dibujo. Se utilizarán las escalas descritas a continuación:

Tipo de dibujo	Escalas	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y	1: 2000	(0.5 mm = 1 m)
parcelación del suelo.	1: 1000	(1 mm = 1 m)
	1: 500	(2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y	1: 200	(5 mm = 1 m)
cortes.	1: 100	(10 mm = 1 m)
	1: 50	(20 mm = 1 m)
Planos de Detalle	1: 50	(20 mm = 1 m)
	1: 20	(50 mm = 1 m)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de	
	esta tabla	



SECCIÓN OCTAVA: DE LAS LOTIZACIONES PARA PROGRAMAS DE INTERÉS SOCIAL, LOTIZACIÓN URBANA Y RURAL

Artículo 215. Lotización para programas de interés social.- Son proyectos impulsados tanto por iniciativa privada como también por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo., los mismos que serán calificados como tales por el Concejo Municipal y podrán ubicarse en áreas urbanas o rurales del Cantón. Los lotes tendrán una superficie mínima de 180 m2, con un frente mínimo de 10 metros por 18 metros de fondo. No podrán ser desarrollados en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas como tales por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo., por el MAE o por otra institución que se contemplen en sus atribuciones legales.

Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud, calificados por los organismos competentes y/o el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo.; se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, quebradas, acequias, ríos, red de energía eléctrica, redes de alta tensión y más lugares considerados como bienes de uso público o afectados al servicio público.

Los lotes resultantes no podrán ser subdivididos salvo cuando se trate de un predio de herederos, siempre y cuando cada sub lote tenga 180 m2 de superficie y 10 metros de frente, en los casos de urbanizaciones y fraccionamientos.

Artículo 216. En los programas de lotización y vivienda de interés social ejecutadas por instituciones del Estado solas o mediante convenio con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo, se exonerará el valor de los permisos de construcción.



Artículo 217. Fraccionamiento o lotización agrícola.- Considerase fraccionamiento Agrícola el que afecta a terrenos situados en zonas rurales destinados a cultivos o explotación agropecuaria. De ninguna manera se podrán fraccionar bosques, humedales y otras áreas consideradas ecológicamente sensibles o que posean una clara vocación agrícola de conformidad con la ley. El lote mínimo permitido en estos fraccionamientos será de UNA hectárea (10.000,00 m2), tendrá frente a una vía de acceso y no podrá ser subdividido en lo posterior, con el fin de no perder su vocación agrícola, ni podrá ser cambiado su destino ni su uso.

SECCIÓN NOVENA: MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS

Artículo 218. El propietario de un terreno colindante con los ríos y/o quebradas, deberá observar los siguientes márgenes de protección:

- a) En los Sectores de los ríos que bordean o cruzan el área consolidada o vacante de la ciudad se han definido franjas de protección de 30 m (treinta metros) a cada lado, medidos desde la orilla del río;
- b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno serán de 15 m (quince metros)
 a cada lado; y,
- c) Para el caso de lagunas naturales, 15 m (quince metros) medidos desde la orilla. En estas áreas no se permitirá ningún tipo de construcción. Mientras el Municipio no requiera ejecutar obras de protección, intervención o manejo de estas zonas verdes, los propietarios utilizarán dicha área en labores agrícolas o de jardinería, quedándoles expresamente prohibido la extracción de materiales pétreos, acumulación de desechos o ubicación de actividades pecuarias, que contaminen la quebrada, río o laguna.



Nota franja de protección de canales de riego, 7 m.

SECCIÓN DECIMA PRESERVACIÓN DE ÁREAS DE RESERVA ECOLÓGICA Y AGRÍCOLA.

Artículo 219. Área verde comunal.- En todo fraccionamiento del suelo, se entregará a la municipalidad mínimo el 15% calculado del área útil del terreno fraccionado, en calidad de áreas verdes y comunales. Tales bienes de dominio y uso público no podrán ser cambiados de categoría. Dentro del rango establecido, no se considerarán los bordes de quebrada y sus áreas de protección, riberas de los ríos y áreas de protección, zonas de riesgo, playas y áreas de protección ecológica. Se destinarán para áreas verdes por lo menos el 50% de la superficie entregada. La Dirección de Planificación aprobará la ubicación de estas áreas.

Artículo 220. Excepción de entrega de áreas verdes.- Se exceptúa la entrega de áreas verdes y comunales si la superficie del terreno a dividirse no supera los MIL metros cuadrados, en este caso el porcentaje se compensará con el pago en dinero según el avalúo catastral; con estos recursos la municipalidad creará un fondo para la adquisición de áreas verdes, comunales y/o de obras para su mejoramiento. La entrega de la sumatoria de áreas verdes, comunales y de vías no deberá exceder del treinta y cinco por ciento (35%) de la propiedad.

Artículo 221. Transferencia de dominio de áreas de uso público a favor de la municipalidad.- Las autorizaciones de aprobaciones de fraccionamientos se protocolizarán en una notaría y se inscribirán en el correspondiente registro de la propiedad. Tales documentos constituirán títulos de transferencia de dominio de las áreas de uso público, a favor de la municipalidad incluidas todas las instalaciones de servicios públicos. Dichas áreas no podrán enajenarse.



Artículo 222. Los proyectos habitacionales realizados en función de la Ley de Propiedad Horizontal deberán aplicar los porcentajes de áreas verdes y comunales de conformidad con esta Ordenanza.

Artículo 223. Los fraccionamientos o lotizaciones agrícolas y los de predios de asociaciones agropecuarias y turísticas están exonerados de la contribución en áreas verdes o comunales.

SECCIÓN DECIMO PRIMERA: PERMISOS PARA SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Artículo 224. Facultad de la dirección de planificación.-

La Dirección de Planificación previo informe técnico y legal, emitirá los informes para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual los interesados deberán presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación en formulario existente con la firma del o de los propietarios, de su procurador común o representante legal y del arquitecto proyectista;
- b) Informe de Línea de fábrica;
- c) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad;
- d) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, actualizado;
- e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Jefatura de Alcantarillado y Agua Potable, en caso de no existir infraestructura;
- f) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;
- g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;



- h) Comprobante de pago del impuesto predial del año inmediatamente anterior;
- i) Cuatro copias de los planos de la subdivisión o de la reestructuración parcelaria elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
- j) Curvas de nivel, accidentes del terreno, construcciones, con especificación de número de pisos y tipo de cubierta, líneas de alta tensión, oleoductos, poliductos, acueductos, afectaciones viales, acequias, canales y quebradas;
- k) Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional;
- 1) Cuadros de datos conteniendo superficies y porcentajes de área total del predio a subdividir, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidades de población bruta y neta utilizadas en el proyecto y clave catastral; y de áreas con el listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie tipo de cubierta; y,
- m) Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional; Cronograma valorado de ejecución de las obras de infraestructura en el caso de que se proyecten calles o pasajes.
- n) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas el propietario requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación en el que se establezca el límite superior de quebrada; y,
- o) En caso de reestructuración parcelaria, se adjuntará la documentación pertinente de los lotes involucrados, sin perjuicio de que la misma sea impuesta por el Municipio previa notificación a los propietarios.



Artículo 225. Trámite de la solicitud.- La Dirección de Planificación emitirá el informe técnico respectivo, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes. El informe de la Dirección de Planificación se remitirá a la Comisión de Planificación del Concejo, para su análisis respectivo, dicha Comisión remitirá la Resolución de aprobación o no al Concejo en Pleno para su tratamiento en última instancia. La Resolución de Aprobación del Concejo se protocolizará en la Notaría.

SECCIÓN DECIMO SEGUNDA: POTESTAD ADMINISTRATIVA DE PARTICIPACIÓN

Artículo 226. Mediante resolución del órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo, se puede regularizar y legalizar asentamientos humanos consolidados de interés social ubicados en su circunscripción territorial en predios que se encuentren proindiviso.

El Ejecutivo, a través de los órganos administrativos de la municipalidad, de oficio o a petición de parte, estará facultado para ejercer la partición administrativa, siguiendo el procedimiento y reglas que se detallan en la presente ordenanza.

Artículo 227. El ejecutivo o su delegado, mediante acto administrativo, resolverá el inicio del procedimiento y dispondrá la inscripción de la declaratoria de partición administrativa para que el registrador de la propiedad se abstenga de inscribir cualquier acto traslaticio de dominio o gravamen, relacionado con el predio objeto de la declaratoria, salvo que sea a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo;

Artículo 228. La Dirección de Planificación es el responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo, para lo cual emitirá el informe técnico provisional



que contendrá el criterio de partición del inmueble y el listado de copropietarios; dejando a salvo los derechos de aquellos que no comparezcan y de terceros perjudicados.

Para la elaboración de este informe, la Dirección de Planificación levantará la información de campo que considere pertinente y contará con la colaboración obligatoria de los interesados, así como de todo órgano u organismo público, tales como el registro de la propiedad, notarías, entre otros, sin limitaciones de ninguna especie.

El extracto del informe provisional será notificado a los interesados y colindantes del predio, de manera personal y/o mediante una sola publicación en un periódico de mayor circulación del lugar donde se encuentre el bien, a costa del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Olmedo.

Las personas que acrediten legítimo interés fijarán domicilio para posteriores notificaciones y podrán presentar observaciones en el término de tres días, contados a partir del siguiente día de la notificación del informe técnico provisional, que se mantendrá a disposición de los interesados, en su versión íntegra, en las dependencias del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Olmedo.

La Dirección de Planificación como órgano responsable del ordenamiento territorial y/o el órgano responsable de regularizar asentamientos humanos de hecho y consolidados, con las observaciones aportadas y justificadas dentro del procedimiento, emitirá el informe técnico definitivo.

Artículo 229. Mediante resolución administrativa de partición y adjudicación, debidamente motivada, se procederá a la reconformación, partición y adjudicación de los lotes correspondientes a favor de los copropietarios en función del lote mínimo



establecido por la municipalidad, en los términos dispuestos en el informe técnico definitivo.

Los lotes se registrarán en los correspondientes catastros, con todos los efectos legales. La resolución administrativa de partición y adjudicación se inscribirá en el registro de la propiedad del cantón; y sin otra solemnidad constituirá el título de dominio y de transferencia de las áreas públicas, verdes y comunales, a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Olmedo.

Artículo 230. Las certificaciones que sean requeridas, la inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación o de cualquier otro instrumento que se genere en este procedimiento desde la administración municipal, no causarán derecho, tasa, impuesto o prestación económica de ninguna naturaleza.

Artículo 231. Las controversias de dominio o de derechos personales que, por efectos de la resolución administrativa de partición y adjudicación, se produzcan entre el beneficiario del acto administrativo y quien manifieste tener algún derecho vulnerado, serán conocidas y resueltas por la o el juez competente en juicio ordinario que tratará únicamente respecto del valor que el beneficiario de la resolución administrativa de partición y adjudicación estará obligado a pagar por efecto del acto administrativo.

Para el cálculo del precio de las acciones y derechos de los lotes no se considerarán las plusvalías obtenidas por las intervenciones municipales en infraestructura, servicios, regulación constructiva y cualquier otra que no sea atribuible al copropietario.

En razón del orden público, la resolución administrativa de partición y adjudicación no será revertida o anulada. En caso de existir adulteración o falsedad en la información



concedida por los beneficiarios, la emisión de la resolución y la partición y adjudicación en la parte correspondiente será nula. La acción prevista en este literal prescribirá en el plazo de diez años contados desde la fecha de inscripción de la resolución administrativa de partición y adjudicación en el registro de la propiedad.

Artículo 232. En caso de que la propiedad del predio donde se encuentre el asentamiento humano consolidado, corresponda a una organización social que incumplió la ordenanza de regularización que le benefició, el municipio le sancionará con una multa equivalente al avalúo del predio.



CAPÍTULO II REGLAS RELATIVAS A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

SECCIÓN PRIMERA:

DE LA TRANSFERENCIA DE LOTES URBANOS Y RURALES

Artículo 233. Los interesados en transferir lotes urbanos habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Copia cédula y certificado de votación comprador, vendedor y cónyuges de ser el caso.
- b) Copia notariada de escritura pública debidamente registrada en la Registraduría.
- c) Certificado simple del registro de la propiedad actualizada.
- d) Copia del pago del impuesto predial vigente.
- e) Certificado de no adeudar.
- f) Certificado de avalúos y catastros

Artículo 234. Recibida la documentación y si cumple con todos los requisitos exigidos, se remitirá a la Jefatura de Avalúos y Catastros quien emitirá en informe favorable sobre la transferencia y remitirá a Alcaldía para la autorización respectiva

Artículo 235. Los interesados en transferir lotes rurales habilitados, deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa pidiendo autorice la transferencia de dominio;
- b) Copia de la Escritura Pública;
- c) Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad;
- d) Plano del lote Obtenido en la Dirección de Planificación con su respectivo certificado de pago;
- e) Certificado de Avalúos y Catastros;
- f) Línea de Fabrica; y,



g) Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.

SECCIÓN SEGUNDA: DE LA RECTIFICACIÓN EN LAS MEDICIONES DE LOS PREDIOS

Artículo 236. La rectificación de medición de los predios procederá por errores en la medición, por errores de tipeo y que se hayan protocolizado e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Artículo 237. La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo, es competente para recibir toda solicitud encaminada a corregir errores en la medición de la superficie de los predios.

Artículo 238. Requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Director de Planificación de revisión de errores de medición o de tipeo en su predio;
- b) Copia de la Escritura Pública del predio donde se detectó el error;
- c) Certificado de Gravámenes emitido por el Registrador de la Propiedad;
- d) Plano del lote materia del error de medición o de tipeo firmada por un profesional
 Ing. Civil o Arquitecto/a;
- e) Certificados de no adeudar al Municipio de los solicitantes;
- f) Copia de las cédulas de identidad del solicitante y de sus colindantes; y,
- g) Acta o acuerdo del solicitante y sus colindantes.

Artículo 239. Recibida la solicitud el Director de Planificación dispondrá la verificación del predio conforme a las características de los planos y de ser procedente presentará informe favorable a la Comisión de Planificación del Concejo.

Artículo 240. El Concejo en Pleno emitirá la Resolución de corrección de los errores de medición o de tipeo.



Artículo 241. Con la Resolución del Concejo, el solicitante deberá hacer la Escritura Modificatoria e inscribirle en el Registro de la Propiedad.

Artículo 242. Con la Escritura Pública, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, el solicitante registrará los nuevos datos en la Jefatura del Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

CAPÍTULO III INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN PRIMERA: REGLAS GENERALES

Artículo 243. Obligación de mantener el orden y control territorial.-

La Dirección de Planificación adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior. Presentará los informes fundamentados, y pondrá en conocimiento del/la Comisario/a Municipal, quién tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta Normativa.

Artículo 244. Instrumentos administrativos.-

Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:

- a) Formas de control basadas en la participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad;
- b) Sanciones.

Artículo 245. Requerimiento de permiso.-

Precisan de permiso:

- a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público;
- b) Las obras públicas; y,



c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Artículo 246. Responsabilidad solidaria por las infracciones.-

Son responsables de las infracciones el propietario y los que las hayan perpetrado directamente o a través de otras personas, los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal y los que indirectamente cooperen a la ejecución de la infracción, quienes responderán solidariamente. Si la responsabilidad recayere en una persona jurídica, habrá solidaridad entre ésta y las personas naturales que actuaron a su nombre o por ella.

Artículo 247. Obligación adicional de reparar el daño causado.-

La aplicación de sanciones no exime al infractor de la obligación de adoptar a su costa las medidas necesarias para corregir las consecuencias de la conducta prohibida, reponer las cosas al estado anterior antes de cometerse la infracción o en general, realizar las obras o ejecutar los actos necesarios para el restablecimiento objeto urbano.

Artículo 248. Circunstancias agravantes.-

Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Artículo 249. Prescripción.-

El tiempo de prescripción para las infracciones graves y las comunes será de cuatro años. El tiempo se cuenta desde que aparecen signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción. Sin embargo, en las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del

último acto con el que la infracción se consuma.



SECCIÓN SEGUNDA: PROCEDIMIENTOS

Artículo 250. El Comisario Municipal, sancionará siguiendo el Procedimiento Administrativo sancionador establecido en el Código Orgánico Administrativo

Artículo 251. Carácter independiente de las sanciones.-

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente. La aplicación de las sanciones previstas en esta Normativa, es independiente y no obsta ni la instauración, ni el llevar adelante el proceso penal, si el hecho estuviere tipificado como delito, ni el ejercicio de las acciones orientadas a la reparación de daños e indemnización de perjuicios, según las reglas generales.

Artículo 252. Orden de suspender las obras.-

La orden de suspender las obras no constituye sanción y no obsta, por consiguiente, la aplicación de la que corresponda según las disposiciones de Normativa.

Artículo 253. Revocatoria de permisos para edificación.-

La Dirección de Planificación revocará el permiso para edificación expedido, si comprobare que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes. La revocatoria también podrá ser solicitada a través de cualquier dependencia municipal si se considera y se demuestra que la aprobación o el permiso no se ajustan a lo que establece alguna de las disposiciones de la presente Normativa.

Artículo 254. Cobro mediante coactiva.-

El Municipio cobrará a los infractores, mediante coactiva, las multas y costos que no fueren oportunamente pagados. Para el efecto, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes con la emisión de los impuestos del año siguiente inmediato,



previa notificación del Comisario, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Síndico.

Artículo 255. Sanciones aplicables.-

Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Paralización de la Obra:
- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocación del permiso de construcción; y,

Son obligaciones inherentes a los infractores, cuando han efectuado construcciones al margen de las disposiciones legales, y aplicables de acuerdo al caso, la demolición de lo ilegalmente construido y la restitución de la construcción derrocada al estado original.

SECCIÓN SEGUNDA: INFRACCIONES GENERALES

Artículo 256. Construcciones sin permiso.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con el respectivo permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 15% del valor de la obra según avance o estado de la construcción; sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Artículo 257. Construcción sin someterse a los planos.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones contando con los respectivos planos aprobados y con permisos de construcción, pero que no lo hagan con apego a éstos, serán sancionados con una multa equivalente al 50% del Salario Basico



Unificado, sin perjuicio que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Artículo 258. Construcción sin planos aprobados, ni permiso de construcción que respeta la zonificación.-

Quien construya, amplíe, modifique o reparen edificaciones que respetan las normas de zonificación, pero no cuentan con planos aprobados, ni con permiso de construcción, serán sancionados con multa equivalente al 50% de un salario básico unificado (SBU) a favor del Municipio, sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Artículo 259. Construcciones sin planos aprobados, ni permisos de construcción y que no respeten las normas de zonificación.-

Los que construyan, amplíen, modifiquen o reparen edificaciones sin contar con planos aprobados ni con permiso de construcción, contraviniendo además las normas de zonificación, serán sancionados con multa equivalente al 150 % del valor de la garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, dentro de un plazo que no exceda los 60 días y la demolición de la construcción.

Artículo 260. Inmueble destinado a actividades no permitidas o incompatibles.-

Los que destinen un predio o una edificación a actividades que impliquen formas no permitidas o incompatibles de uso del suelo, contraviniendo las disposiciones, serán sancionados con multa equivalente al 50% de la salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la clausura del local.

Artículo 261. Falta de medidas de seguridad.-



Los que construyan, amplíen o demuelan edificaciones sin tomar las medidas de seguridad poniendo en peligro la vida o la integridad física de las personas, la estabilidad de la propia edificación y de las contiguas, pudiendo causar perjuicio a bienes de terceros, serán sancionados con multa equivalente al 50% del salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Artículo 262. Obstaculización de inspecciones municipales.-

Las personas que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al cincuenta por ciento del salario básico unificado (SBU) del trabajador en general.

Artículo 263. Ocupación de espacios públicos.-

Los que ocupen la vía o espacios públicos con materiales, equipos, construcciones o cerramientos temporales, sin contar con el permiso correspondiente, serán sancionados con multa equivalente al 50% del salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Artículo 264. Falta de permiso de trabajos varios.-

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios, o no hubieren cumplido con lo autorizado por el permiso, serán sancionados con multa equivalente al 25% de la salario básico unificado (SBU), sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario ordene la demolición de la construcción.

Artículo 265. Daños a bienes de uso público.-



El propietario, constructor o terceros, que causen daños a bienes de uso público tales como calzadas, bordillos, aceras, parterres, parques, etc., con equipos pesados de construcción, transporte de escombros, de materiales pétreos, de hormigones, de hierro, etc., será sancionado con multa del 50% de la salario básico unificado (SBU) y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de 30 días laborables, contados a partir de la notificación.

Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Municipalidad los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del 25%. Los colegios profesionales tramitarán las denuncias presentadas en contra del proyectista o constructor que infrinjan la Normativa, siguiendo el debido proceso.

DISPOSICIÓN GENERAL.

PRIMERA.- Queda derogados las ordenanzas que se opongan a la presente ordenanza.

SEGUNDA.- Hasta que la autoridad agraria nacional defina la extensión de la unidad productiva familiar el GAD Municipal establecerá el tamaño mínimo de manera que asegure la obtención de beneficios económicos.

TERCERA.- Para la delegación de funciones la Máxima Autoridad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, deberá emitir la resolución correspondiente en base a lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

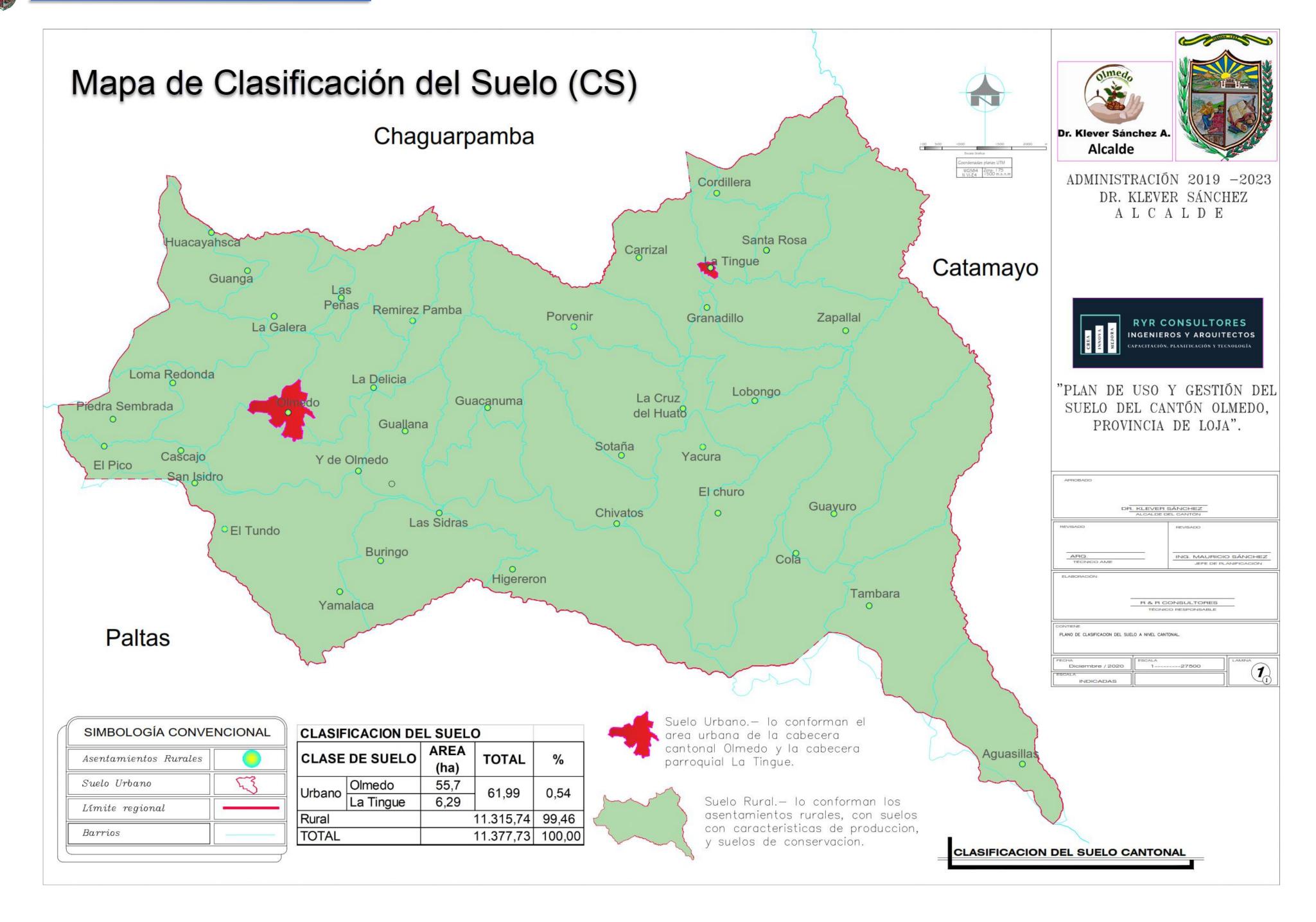
DISPOSICIÓN FINAL.

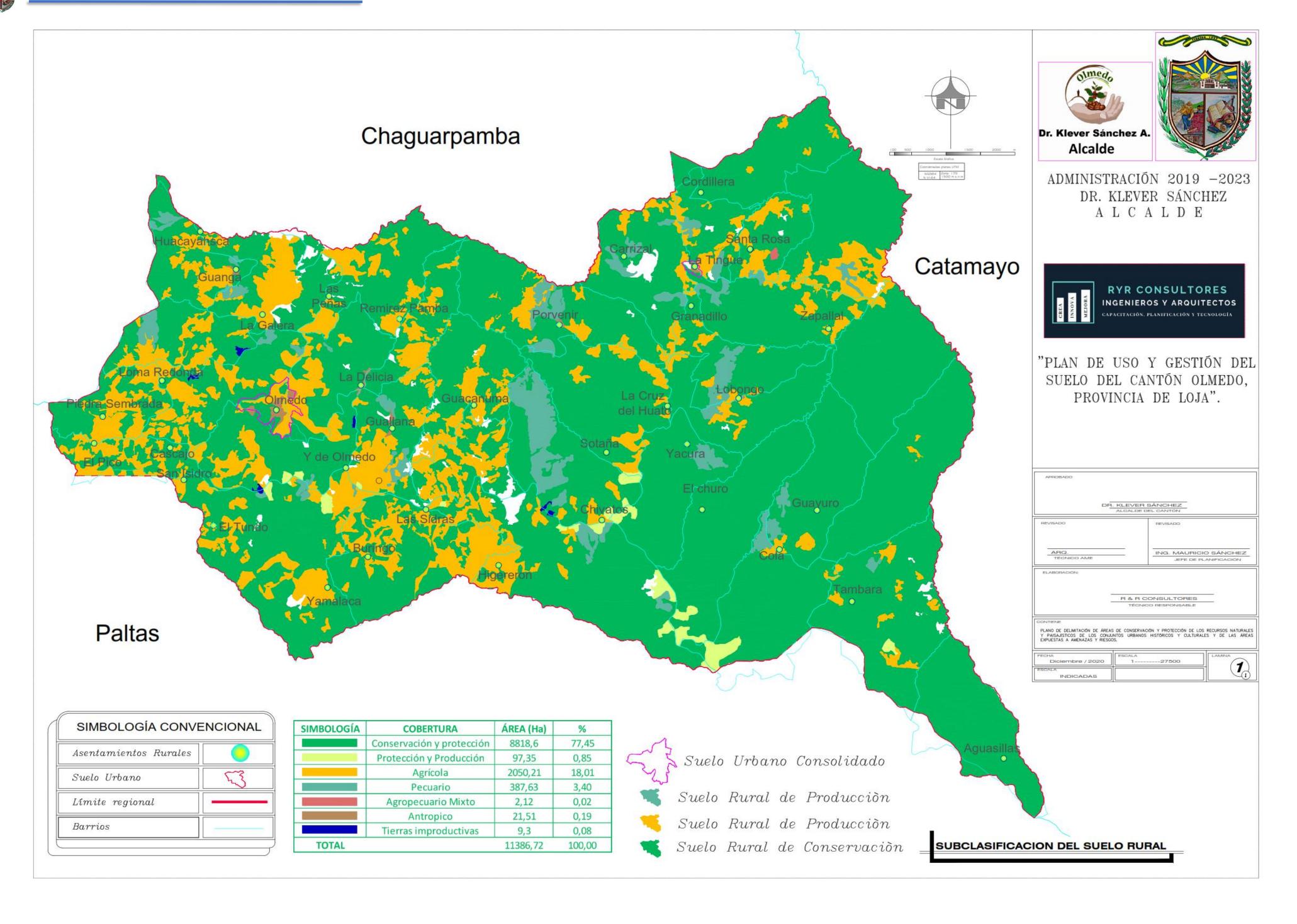
ÚNICA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción, sin prejuicio de su publicación en el registro oficial.

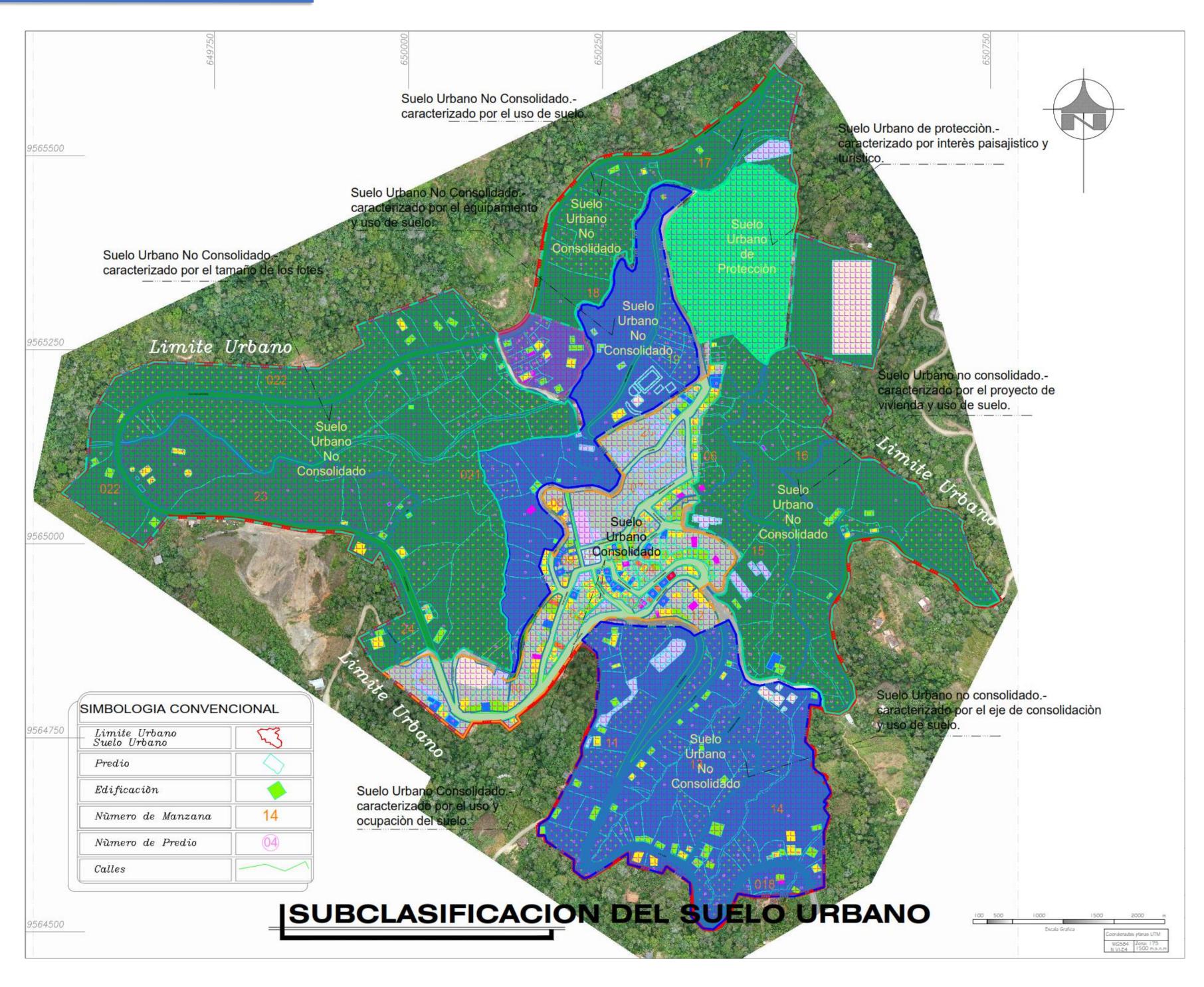
Dado y firmado, en la sala de sesiones del gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Olmedo

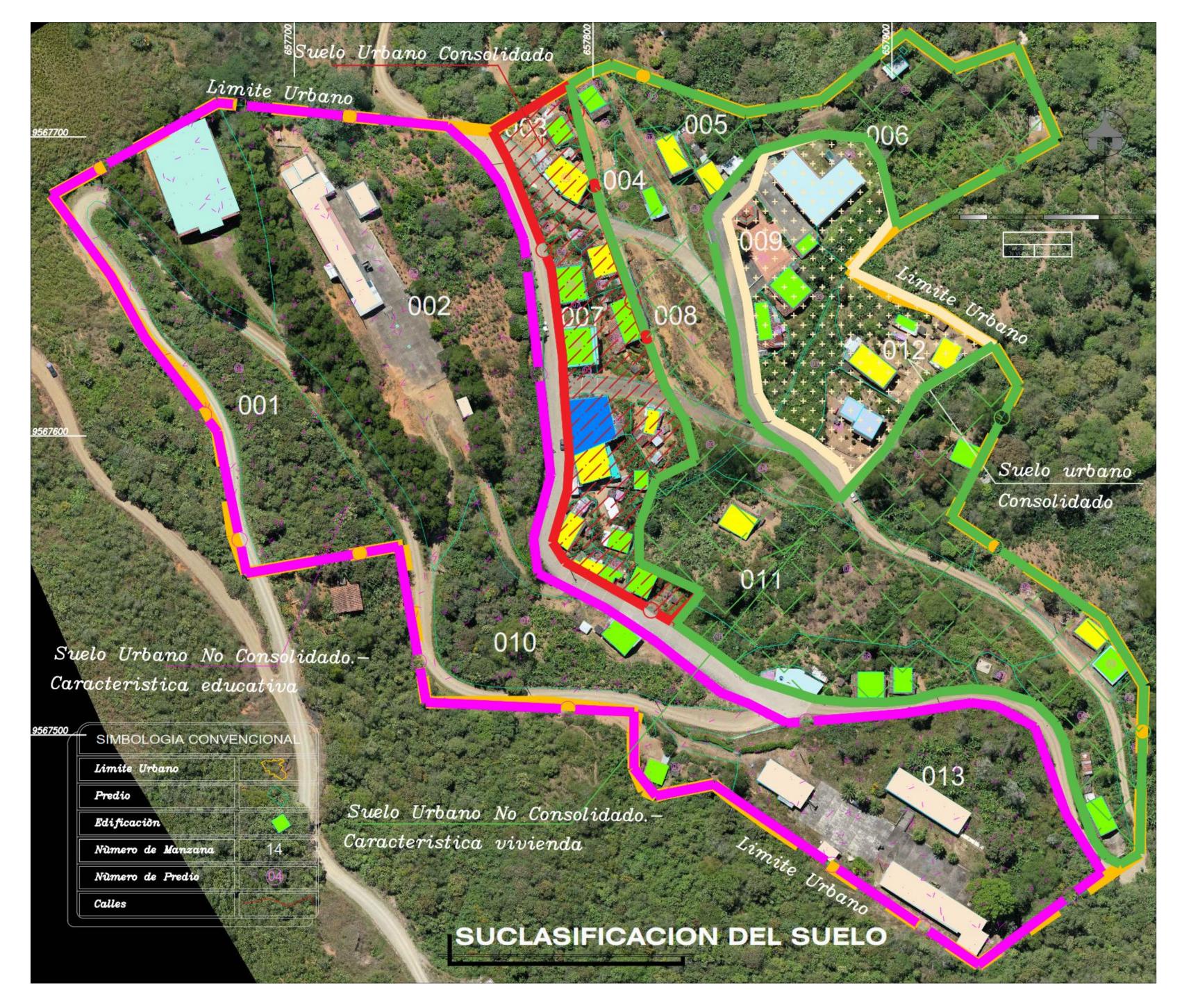


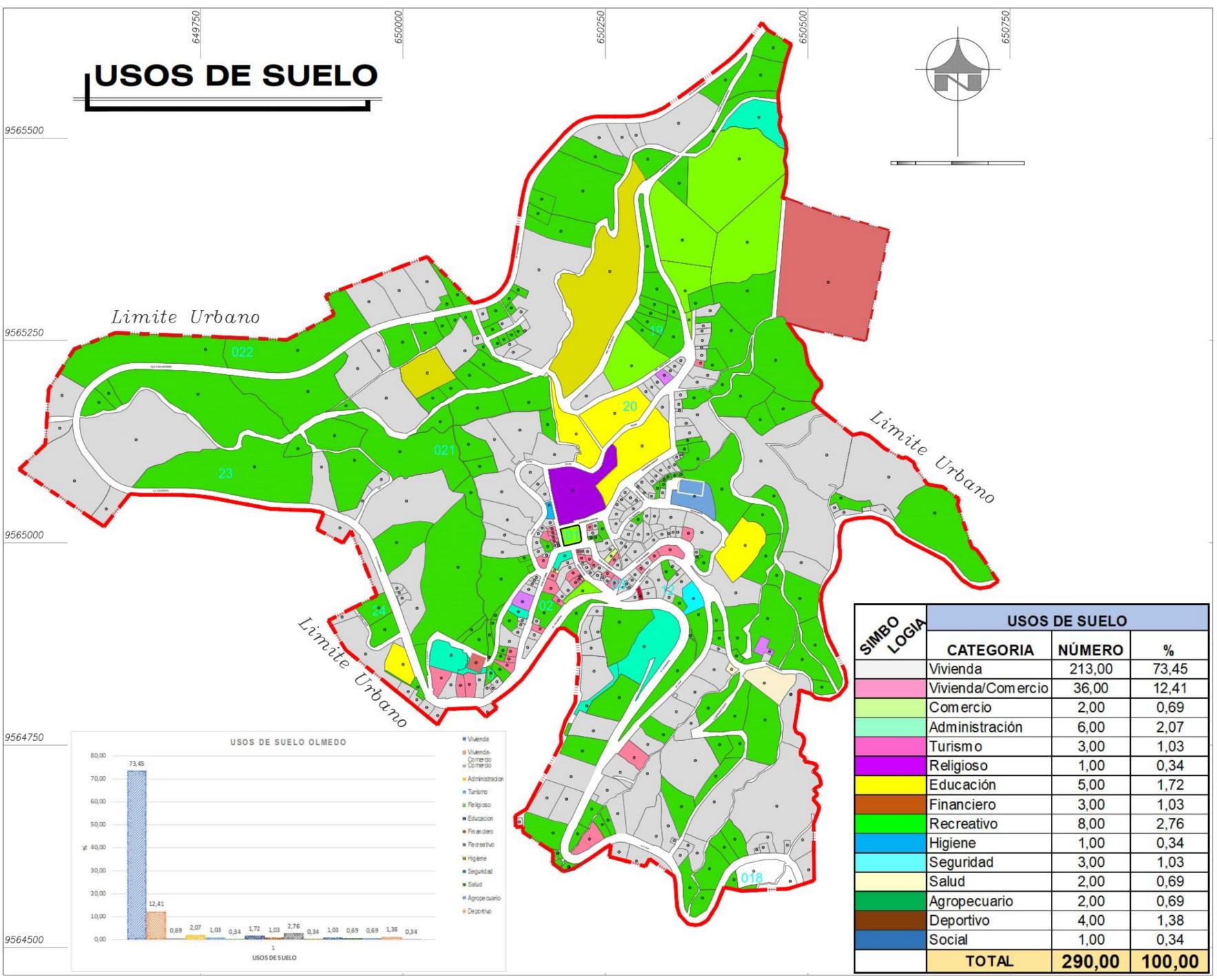
ANEXO











TOTAL

37,00

100,00

