



CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial (COOTAD), en el Art. 5, define a la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, como el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas jurisdicciones 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 nivel de 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 desarrollo de las capacidades 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.

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón
Bolívar
¡Juntos vamos bien!



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

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

Que, el Art. 57 del COOTAD, establece como atribuciones del Concejo Municipal:

- 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;
- b) Aprobar el Plan cantonal de desarrollo y el de ordenamiento territorial formulados participativamente con la acción del Consejo Cantonal de Planificación y las instancias de participación ciudadana, así como evaluar la ejecución de los mismos.

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

Que, el Art. 295 del COOTAD, sobre Planificación del desarrollo. Establece que los gobiernos autónomos descentralizados, con la participación protagónica de la ciudadanía, planificarán estratégicamente su desarrollo con visión de largo plazo considerando las particularidades de su jurisdicción, que además permitan ordenar la localización de las acciones públicas en función de las cualidades territoriales.

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



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

Que, el 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 con lo dispuesto en la Constitución y la ley.

Que, el Art. 432 del COOTAD, sobre las obras en 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 COOTAD, en su Art. 466, atribuciones en el Ordenamiento Territorial, dispone que corresponde exclusivamente a los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del Cantón, por lo cual los planes y políticas de ordenamiento territorial de este nivel racionalizarán las intervenciones en el territorio de todos los GADS. El plan de ordenamiento territorial orientará el proceso urbano y territorial del Cantón o distrito para lograr un desarrollo armónico, sustentable y sostenible, a través de la mejor utilización de los recursos naturales, la organización del espacio, la infraestructura y las actividades conforme a su impacto físico, ambiental y social, con el fin de mejorar la calidad de vida de sus habitantes y alcanzar el buen vivir. Deberá contemplar estudios parciales para la conservación y ordenamiento de ciudades o zonas de ciudad de gran valor artístico e histórico, protección del paisaje urbano, de protección ambiental y agrícola, económica, ejes viales y estudio y evaluación de riesgos en desastres; y con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se podrá urbanizar el suelo que tenga una clara vocación agropecuaria, salvo que exista una autorización expresa del organismo nacional de tierras. El ordenamiento del uso de suelo y construcciones no confiere derechos de indemnización, excepto en los casos previstos en la ley.

Que, el Art. 470 del COOTAD, respecto al fraccionamiento y restructuración urbana dice: Se considera fraccionamiento o subdivisión urbana o rural a la división de un terreno de dos a diez lotes, con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto. La urbanización es la división de un terreno mayor a diez lotes o su equivalente en metros cuadrados en función de la multiplicación el área del lote mínimo por diez, que deberá ser dotada de infraestructura básica y acceso, y que será entregada a la institución operadora del servicio para su gestión. Según el caso, se aplicará el régimen de propiedad

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón
Bolívar
¡Juntos vamos bien!

horizontal y demás normas de convivencia existentes para el efecto, que se regularán mediante este Código y las ordenanzas.

4

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 o que posean una clara vocación agrícola.

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

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

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, indica en su artículo 5.- 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.

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón

Bolívar

¡Juntos vamos bien!

5

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. - Los Gobiernos Autónomos Descentralizados 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 perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles y penales, que serán determinadas por los organismos competentes reconocidos en la Constitución.

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

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

6.- El derecho a la ciudad. - Comprende los siguientes elementos:

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.

La gestión democrática de las ciudades mediante formas directas y representativas de participación democrática en la planificación y gestión de las ciudades, así como mecanismos de información pública, transparencia y rendición de cuentas.

La función social y ambiental de la propiedad que anteponga el interés general al particular y garantice el derecho a un hábitat seguro y saludable. Este principio contempla la prohibición de toda forma de confiscación.

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

8.- La distribución equitativa de las cargas y los beneficios. - Se garantizará el justo reparto de las cargas y beneficios entre los diferentes actores implicados en los procesos urbanísticos, conforme con lo establecido en el planeamiento y en las normas que lo desarrollen.

Que, el artículo 11 de la LOOTUGS, dispone en su acápite 3 que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo. Además, identificarán los riesgos naturales y antrópicos de ámbito cantonal o distrital, fomentarán la calidad ambiental, la seguridad, la cohesión social y la accesibilidad del medio urbano y rural, y establecerán las debidas garantías para la movilidad y el acceso a los servicios básicos a los espacios públicos de toda la población. Las decisiones de ordenamiento territorial, de uso y ocupación del suelo

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

de este nivel de gobierno racionalizarán las intervenciones en el territorio de los otros niveles de gobierno.”;

Que, el Art. 27 de la LOOTUGS, advierte que “además de lo establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos contendrán un plan de uso y gestión de suelo que incorporará los componentes estructurante y urbanístico”.

Que, el Art. 28 de la LOOTUGS, establece que, el componente estructurante del plan de uso y gestión de suelo. Estará constituido por los contenidos de largo plazo que respondan a los objetivos de desarrollo y al modelo territorial deseado según lo establecido en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial municipal o metropolitano, 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 urbano rural y de la clasificación del suelo.

Que, el Art. 29 de la LOOTUGS, sobre el componente urbanístico del PUGS. Establecido el componente estructurante, los planes de uso y gestión deberán determinar el uso y edificabilidad de acuerdo a la clasificación del suelo, así como los instrumentos de gestión a ser empleados según los requerimientos específicos

El componente urbanístico debe desarrollar dos esquemas:

1. Los instrumentos de planeamiento de suelo
2. El esquema de uso y edificabilidad y las herramientas de gestión de suelo

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

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

Que, el artículo 16, del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo RLOOTUGS, determina las consideraciones para determinar la ubicación del suelo de expansión en el componente estructurante del Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Que, en cumplimiento con lo que dispone el COOTAD, en materia de planificación; y, en ejercicio de las atribuciones conferidas por el artículo 57 literales a y x, expide:

LA ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BOLÍVAR DE LA PROVINCIA DE MANABÍ.

Artículo único. - Se aprueba El Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), del GAD Bolívar y todos sus componentes, como instrumento de desarrollo, agregado como anexo a la presente Ordenanza.

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

**SECCIÓN 1****OBJETO, ÁMBITO Y SUJECCIÓN****Art. 1.- OBJETO. -**

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

Contempla y determina con carácter normativo del uso, la ocupación y edificabilidad del suelo a través de la definición de los coeficientes, el volumen y altura de la edificación, las características de áreas y frentes mínimos para la habilitación del suelo; la categorización, dimensionamiento del sistema vial y la definición de áreas patrimoniales; contempla las normas mínimas para diseño y construcción de espacios que permitan habilitar suelo o edificación garantizando su funcionalidad, seguridad y estabilidad.

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

Art. 2.- ÁMBITO. -

Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán dentro del Cantón Bolívar, conforme al Reglamento Urbano del cantón Bolívar, teniendo como finalidad procurar una racional y adecuada ocupación y utilización del suelo, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa, y sobre las construcciones o edificaciones, el estado, destino y condiciones de ellas.

Art. 3.- SUJECCIÓN. -

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

SECCIÓN 2**VIGENCIA Y MODIFICACIONES****Art. 4.- VIGENCIA. -**

Todas las disposiciones de esta Ordenanza entrarán en vigencia a partir de la fecha de su sanción sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y no tendrán carácter retroactivo. La Ordenanza será revisada y actualizada a través de la formulación de planes parciales y planes y proyectos especiales, todos los que serán aprobados mediante Ordenanza, por el Concejo Municipal de Bolívar, tal como se indica en el COOTAD.

Art. 5.- MODIFICACIONES. -

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

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

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

Art. 6.- INTERPRETACIÓN Y APLICACIÓN. -

La interpretación y aplicación de las disposiciones en casos no contemplados en este instrumento, o cuando exista controversia, es potestad única y exclusiva del Concejo Municipal de Bolívar, para lo cual contará con la documentación original y los informes de la Dirección de Planificación y de la Procuraduría Síndica Municipal.

Art. 7.- FACULTADES DEL CONCEJO MUNICIPAL. -

El Concejo Municipal de Bolívar, previo informe de la Dirección de Planificación, según su competencia, podrá conocer, resolver o proponer otra alternativa sobre propuestas diferentes a las especificadas en esta Ordenanza, en los siguientes casos:

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

Art. 8.- ENCARGADOS DE LA EJECUCIÓN. -

El GADMC-BOLÍVAR a través de las Direcciones, Departamentos, y demás dependencias, se encargará de aplicar esta Ordenanza.

CAPÍTULO II

USO Y GESTIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1

CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Art. 9.- SUELO. -

El suelo es el soporte físico de las actividades que la población lleva a cabo en búsqueda de su desarrollo integral sostenible, sobre el cual se ejecutan las políticas de ordenamiento establecidas en la Constitución y la Ley.

Art. 10.- CLASES DE SUELO. -

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



El suelo del Cantón Bolívar, se clasifica en Urbano y Rural.

Art. 11.- SUELO URBANO. -

El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están concentrados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Para efectos de esta ordenanza se entiende también los núcleos urbanos en suelo rural. El suelo Urbano se clasifica en:

- a) **Suelo urbano consolidado.** - Es aquel que posee todos los servicios, equipamientos e infraestructuras que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación;
- b) **Suelo urbano no consolidado.** - Es aquel que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización; y,
- c) **Suelo urbano de protección.** - Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas sociales, culturales o paisajistas, o por presentar factores de riesgo para asentamientos humanos, debe ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, mantendrá perfectamente delimitada las áreas de los diferentes tipos de suelo.

Art. 12.- SUELO RURAL. -

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

- a) **Suelo rural de producción.** - Es aquel destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico. Se encuentra condicionado la construcción y el fraccionamiento;
- b) **Suelo rural para aprovechamiento extractivo.** - Es el destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de la naturaleza;
- c) **Suelo rural de expansión urbana.** - Es el suelo rural que podrá ser habilitado para uso de suelo urbano, de conformidad con el Plan de uso y de Gestión del suelo. El suelo de expansión urbana, será siempre colindante con el suelo urbano; y,
- d) **Suelo rural de protección.** - Es aquel que, por sus especiales características, biofísicas, ambientales, socioculturales o por presentar factores de riesgo, merece medidas específicas de protección.

SECCIÓN 2

DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

PARÁGRAFO 1

POLÍTICAS URBANAS

Art. 13.- ADMINISTRATIVAS. –

Fortalecer la planificación como instrumento que ejerza la coordinación y control de todas las actividades que se realicen en el territorio del cantón Bolívar, para un crecimiento armónico y ordenado.

Art. 14.- DEL USO DEL SUELO. –

Dirigir y coordinar las acciones necesarias para que el uso del suelo esté acorde con las normas sobre el desarrollo físico del territorio, propicie una mejora permanente de la calidad de vida de los habitantes y sea acorde con la conservación y protección ambiental, considerando lo siguiente:

- a) Densificar el área urbana existente (consolidada y en consolidación);
- b) Recuperar y ordenar el espacio público para el uso y disfrute colectivo, y adecuarlo a las personas con capacidades especiales;
- c) Determinar zonas de expansión urbana conforme a las necesidades de crecimiento poblacional; y,
- d) Delimitar áreas de protección ambiental, paisajística y riesgo.

Art. 15.- SERVICIOS PÚBLICOS. –

Orientar acciones tendientes a reestructurar el suelo urbano en el sector rural, con la finalidad de dotarles de infraestructura básica y optimizar recursos.

Art. 16.- AMBIENTALES. –

Dirigir, orientar y ejecutar acciones para preservar, proteger y recuperar los recursos naturales de agua, suelo, aire y paisaje, en coordinación con las entidades y dependencias responsables y la participación de la comunidad.

Art. 17.- VIVIENDA. –

Coordinar acciones para promover e incentivar la ejecución de programas nuevos y de mejoramiento de vivienda (con apoyo estatal).

Art. 18.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. –

Alcanzar una cobertura de calidad, mediante la adecuación, dotación y construcción de equipamientos, con mobiliario urbano.

Art. 19.- DEPORTE Y RECREACIÓN. –

Adecuar y optimizar el uso racional e intensivo de los escenarios deportivos y recreativos existentes.

Art. 20.- VIALIDAD Y TRANSPORTE. –

Orientar y ejecutar acciones para estructurar el transporte terrestre y fluvial eficiente, que facilite la accesibilidad y movilidad, ordenada y segura de personas, en especial el traslado de estudiantes desde las comunidades hasta los centros educativos; y, habilitar y desarrollar ejes peatonales y ciclo vías con tratamiento ambiental y paisajístico.

PARÁGRAFO 2

POLÍTICAS RURALES

Art. 21.- CENTROS POBLADOS. –

Integrar funcionalmente las áreas urbanas de los sectores rurales (facilitará la dotación de servicios básicos).

Art. 22.- ZONAS AGRÍCOLAS. –

Determinar zonas agrícolas, áreas de protección ambiental, patrimonio paisajístico y zonas de riesgo, en coordinación con el *MAE*, gobiernos parroquiales, y comunidades.

Art. 23.- REGLAMENTACIÓN. –

Incorporar los centros poblados del área rural del cantón al sistema de planificación, a través de reglamentos detallados y específicos de los usos de suelo, incluyendo disposiciones relacionadas con la definición de actividades principales, complementarias y compatibles; en especial para las zonas o áreas de riesgo y protección ambiental.

SECCIÓN 3

PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 24.- ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO. –

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar programará y regulará los tipos, características, implantaciones, y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano.

Los componentes de equipamiento urbano podrán ser realizados por el Estado Central y personas o instituciones de carácter privado, solos o en forma conjunta, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la reglamentación respectiva y por lo dispuesto en la presente ordenanza.

Art. 25.- USO DE LOS EQUIPAMIENTOS. –

Los terrenos destinados a equipamientos se consideran como Patrimonio Municipal y por tanto, se regirán por los procesos legales atribuidos al Municipio, y en ningún caso podrán ser utilizados para otros usos que no sean los determinados en la presente ordenanza.

Art. 26.- ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL. –

Para la preservación, protección y recuperación ambiental, se podrá delimitar áreas, en las que estará prohibida cualquier actividad y uso que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo. Su uso será reglamentado a través de Planes de Manejo Ambiental.

Art. 27.- PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. –

Se refiere a la dotación de equipamientos comunitarios y de servicios en áreas previamente identificadas y delimitadas, así como, sus obras de infraestructura básica. Se aplicará obligatoriamente como propuesta de ocupación en suelo urbano y urbanizable.

Art. 28.- ZONAS Y ÁREAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA O EXPANSIÓN URBANA.

Las áreas de promoción inmediata o expansión urbana serán declaradas por el GAD Municipal en relación con el crecimiento poblacional.

Art. 29.- RESTRICCIONES O AFECTACIONES. –

En los terrenos afectados por la declaratoria de zonas urbanas de promoción inmediata y mientras se procede a su expropiación y/o adquisición, no podrá aumentarse el volumen de las construcciones existentes.



SECCIÓN 4

CONTROL Y GESTIÓN TERRITORIAL

Art. 30.- CONTROL TERRITORIAL. –

La actuación municipal en materia de control del uso y ocupación del suelo, tiene por objeto comprobar que las distintas intervenciones estén de acuerdo con la normativa vigente, así como restablecer, en su caso, la ordenación del territorio. Es la Dirección de Planificación, la encargada de ejercer el control territorial a través de la comisaría de construcciones.

Art. 31.- GESTIÓN TERRITORIAL. –

Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, reestructuraciones parcelarias, integración parcelaria, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, transferencia de predios, rectificaciones de superficies; de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, y reglamentos municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Administración Municipal en el ámbito territorial de su jurisdicción, a través de la Dirección de Planificación.

SECCIÓN 5

NORMATIVA URBANÍSTICA

PARÁGRAFO 1

LÍMITE URBANO

Art. 32.- APLICACIÓN. –

La aplicación de la presente ordenanza se circunscribe al área urbana de la ciudad de Calceta, zonas de expansión urbana, asentamientos humanos consolidados y en general a todo el territorio del Cantón. Los mismos que se determinan en la presente ordenanza, de acuerdo con el plano de Zonificación de la ciudad – Límite Urbano.

Art. 33.- AMPLIACIÓN DEL LÍMITE URBANO. –

Cada vez que se amplíe el límite urbano de la ciudad o de las parroquias rurales, se definirá simultáneamente el uso del suelo que corresponda a los territorios que se incorporen al área urbana, de acuerdo con la tendencia de crecimiento y planificación por parte del Gad Bolívar.

Art. 34.- 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 III

PRESENTACIÓN DE PLANOS

Art. 35.- 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.

Art. 36.- NORMAS PARA CONSULTAR. -

Para su aprobación y registro se sujetarán a las siguientes normas:

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

Art. 37.- DIMENSIONES PARA LÁMINAS DE DIBUJO DE LOS PROYECTOS. -

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

TABLA 1-FORMATOS DE LÁMINAS DE DIBUJO

FORMATO	DIMENSIONES (mm)
4 A0	1682 X 2378
2 A0	1189 X 1682
A0	841 X 1189
A1	594 X 841
A2	420 X 594
A3	297 X 420
A4	210 X 297

FUENTE: NORMA INEM 568

Art. 38.- CUADRO DE TÍTULOS Y SELLOS DE REGISTRO Y APROBACIÓN. -

- a. **Cuadro de Títulos:** Todo plano de habilitación de suelo y edificación deberá llevar para su identificación, un cuadro de títulos, el mismo que se ubicará junto al espacio destinado para sellos de aprobación.
- b. **Sellos de Registro y Aprobación:** Los planos deberán disponer en su extremo inferior derecho de un espacio libre para los sellos necesarios, acorde al formato utilizado, hasta un máximo de 0,10 x 0,10 m.

Los cuadros de títulos se diseñarán con los siguientes datos:

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

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

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

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

Art. 39.- CONTENIDO MÍNIMO DE LOS PLANOS. -

a. Para proyectos arquitectónicos (edificación). -

1. Levantamiento Planimétrico y topográfico del terreno y los cortes correspondientes. En los casos de construcciones adosadas será necesario también identificar el nivel natural de los terrenos colindantes.
2. Cuando el predio límite con quebradas o sea producto del relleno de las mismas, se requerirá el informe del Área de Riesgo y desastres
3. Plano de ubicación que debe abarcar un radio considerable, con su correcta orientación y nombres de calles, avenidas, plazas. En casos necesarios deberán contener también coordenadas geográficas.
4. Plano de implantación, en el que se anotará claramente las medidas, ángulos del terreno, retiros, afectaciones y eje vial.
5. Cuadro de áreas que se ubicará dentro de la primera lámina de los planos arquitectónicos de acuerdo al descrito a continuación.

TABLA 2-DATOS GENERALES

NOMBRE DEL PROPIETARIO:		
CLAVE CATASTRAL:	No. PREDIO:	
No. REGULACIÓN URBANA:	FECHA:	
CANTÓN:	PARROQUIA:	CALLE:
ÁREA DEL TERRENO:		
ZONIFICACIÓN:	COS:	CUS:
USO PRINCIPAL:		



TABLA 3-DATOS DE LA EDIFICACIÓN

NIVEL	USOS	No. UNIDADES	DE	ÁREA TOTAL POR NIVEL	ÁREA COMPUTABLE	NO	ÁREA ÚTIL
TOTALES							

Nota: Para cada uso y nivel utilizar un casillero diferente.

6. **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. En la planta de cubiertas inclinadas se indicarán las pendientes expresadas en porcentaje. Dentro de cada local se establecerá su designación y se colocarán cotas de nivel en los sitios que fueren necesarios para la comprensión del proyecto.
7. **Cortes:** Serán presentados a la misma escala adoptada para las plantas y en número necesario para la claridad del proyecto. 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.
8. **Fachadas:** Deberán representar las fachadas del edificio a la misma escala adoptada para las plantas y cortes.
9. **Planos de Instalaciones:** Deberán ser presentados a escala e independientemente entre sí, comprenderá:
 - Planos hidrosanitarios
 - Planos de instalaciones de agua potable
 - Plano de instalaciones eléctricas, iluminación y electrónicos
 - Planos de instalaciones telefónicas
 - Planos de instalación de prevención y control de incendios
 - Planos de voz y datos
 - 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.

10. **Planos estructurales:** Deberán representar el diseño de la estructura el edificio, el armado de sus elementos, detalles y especificaciones, debidamente acotados. Todos los planos serán representados con nitidez absoluta, a fin de facilitar su comprensión y ejecución de la obra.
11. **Memoria descriptiva:** De acuerdo con la naturaleza y magnitud del proyecto definido en sujeción a las Ordenanzas Municipales se indicará de una manera general, las características y peculiaridades de la edificación, monto, finalidades,



usos, etc.

16

Art. 40.- ESCALAS. -

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

TABLA 4-ESCALAS DE DIBUJO

TIPO DE DIBUJO	ESCALAS	
Planos de diseño urbano (bloques de edificios) y parcelación del suelo.	1:2000	(0,5 mm = 1 m)
	1:1000	(1 mm = 1 m)
	1:5000	(2 mm = 1 m)
Planos de implantación, plantas, elevaciones y cortes.	1:200	(5 mm = 1 m)
	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)
	1:10	(100 mm = 1 m)
	1:5	(200 mm = 1 m)
	1:1	(escala natural)
Anteproyectos, bosquejos, dibujos preliminares.	Podrán presentarse en cualquiera de las escalas de esta tabla	

Fuente: Norma INEN 658

CAPÍTULO IV USO DE SUELO

Art. 41.- DEFINICIÓN. -

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

Art. 42.- CLASIFICACIÓN. -

Los Usos de Suelo Urbano se clasifican en generales y pormenorizados.

- a. **Los usos Generales**, son genéricos dentro de las zonas y pueden ser: Residencial, Comercial y de Servicios, Industrial, Equipamiento, Protección Ambiental y Ecológica, Recurso Natural; y, Agropecuaria.
- b. **Los usos de suelo Pormenorizados** se refieren a la particularidad de los Usos Globales que se especifican en el TABLA N° 5 de este capítulo y en el Plano de Usos de Suelo que forma parte de la presente Ordenanza.

SECCIÓN 1

USO RESIDENCIAL

Art. 43.- DEFINICIÓN. -

Uso de Suelo Residencial es el de los inmuebles destinados a vivienda, sea en lotes independientes, edificios aislados o combinado con otros usos de suelo compatibles.

Art. 44.- CLASIFICACIÓN. -

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

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

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

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

SECCIÓN 2

USO INDUSTRIAL

Art. 45.- DEFINICIÓN. -

Se refiere al uso destinado a operaciones de producción en general (cambios físicos, químicos y/o biológicos de materias primas para producir bienes o productos materiales): almacenamiento y bodegaje; reparación de productos, producción artesanal, reparación y mantenimiento de automotores.

Art. 46.- CLASIFICACIÓN DEL USO INDUSTRIAL Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN. -

El suelo industrial se clasifica en los siguientes grupos principales:

- Bajo Impacto
- Mediano Impacto
- Alto Impacto
- Alto Riesgo

Esta clasificación está referida a la aplicación de la normativa ambiental, según los escenarios de control. Cuando la gestión ambiental de una industria requiera una revisión de su clasificación, el Área de Gestión Ambiental emitirá el respectivo informe de clasificación del uso industrial en función de los impactos que ocasione.

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

a.1. Manufacturas: Comprende la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales, y las actividades dedicadas al trabajo artesanal domiciliario, normalmente familiar, cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; se prohíbe el uso y almacenamiento de materiales inflamables, reactivos, corrosivos, tóxicos, patógenos, radioactivos y explosivos y manufacturas

menores que generen impactos nocivos al medio ambiente o riesgos a la salud de la población; y,

a.2. Establecimientos especializados: Son los que no generan impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; o aquellos que sí los generan, pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas básicas.

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

Condición específica de implantación. - Para su funcionamiento cumplirán con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental emitida por el Área de Gestión Ambiental, con las normas de Arquitectura y Urbanismo y las expedidas para el efecto. Los proyectos o actividades industriales nuevas para implantarse en el Cantón Bolívar contarán con el Registro Ambiental -obtenido en base a la Declaración Ambiental- emitido por el Área de Gestión Ambiental previamente a su construcción y funcionamiento.

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

b.1. El primer grupo definido como I2A se refiere a aquellas industrias cuyo impacto puede ser controlado a través de soluciones técnicas básicas, para lo cual deberán cumplir con las condiciones de la correspondiente Guía de Práctica Ambiental;

b.2. El segundo grupo definido como I2B se refiere a aquellas industrias que requieren medidas preventivas, correctivas y de control específico, determinadas en un Plan de Manejo Ambiental aprobado. Estas industrias, si se encuentran en funcionamiento, deberán obtener el certificado ambiental mediante auditorías ambientales emitidas por el Área de Gestión Ambiental y el MAE.

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

Condición específica de implantación. -Para su funcionamiento deben:

1. Cumplir con los lineamientos materia de prevención de riesgo contra incendios, prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes de acuerdo al Plan de Manejo Ambiental aprobado.
2. Para el primer grupo I2A, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas para implantarse en el Cantón Bolívar, contarán con el Certificado Ambiental –obtenido en base a la Declaración Ambiental-, emitido por el Área Ambiental previo a su construcción y funcionamiento.
3. Para el segundo grupo I2B, cuando son proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Bolívar, contarán con la Licencia Ambiental, obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental-, emitida por el MAE (Ministerio del Ambiente), previo a su construcción y funcionamiento.



- c. Industrial de Alto Impacto Ambiental y Urbano (I3):** Comprende las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruidos, vibración, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deben ubicarse en las zonas específicas establecidas en el Plano de zonificación y uso de suelo.

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

Condición específica de implantación. -Para su funcionamiento deben:

1. Obtener el Certificado Ambiental por Auditorías Ambientales, emitido por el Área Ambiental, para industrias que se encuentran funcionando y operando.
 2. Para proyectos o actividades industriales nuevas a implantarse en el Cantón Bolívar, contarán con la Licencia Ambiental obtenida en base al Estudio de Impacto Ambiental, emitida por el MAE, previamente a su construcción y funcionamiento.
 3. Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
 4. Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio de explosión señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, en el Reglamento de Prevención de Incendios del Cuerpo de Bomberos del Cantón y demás determinadas por el INEN.
 5. Establecer programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.
- d. Industrial de Alto Riesgo (I4):** Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican impactos críticos al ambiente y alto riesgo de incendio, explosión o emanación de gases, por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad almacenada de las mismas, que requieren soluciones técnicas especializadas y de alto nivel para la prevención, mitigación y control de todo tipo de contaminación y riesgos, como por ejemplo: Terminales de almacenamiento de combustibles (cualquiera sea su tipo); industrias que produzcan, almacenen o utilicen explosivos; procesos de fundición de minerales y similares; industrias que produzcan, almacenen o utilicen compuestos químicos tóxicos o letales (cualquiera sea su uso o estado físico); instituciones de investigación, instituciones militares u otras que produzcan, almacenen o utilicen sustancias radioactivas, con excepción de los centros hospitalarios.

Condición específica de implantación. -Para su funcionamiento deben:

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



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

Art. 47.- CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO INDUSTRIAL. -

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

- a. Todas las industrias contarán con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las normas vigentes sobre la materia. En las industrias calificadas como I3 e I4 que por su nivel de impacto y peligrosidad requieran retiros especiales mayores a los previstos en la zonificación respectiva, éstos serán definidos por la Dirección de Planificación, previo informe del Área Ambiental
- b. La disposición de desechos sólidos industriales, la prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos; y, la prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias, se sujetarán y realizarán conforme a la Legislación Ambiental local y a las disposiciones del Área Ambiental y demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- c. Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica cumplirán con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en la materia conforme a la Ley.
- d. Las actividades que generen ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a la Legislación Ambiental local vigente y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones del Área Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.
- e. Los establecimientos industriales que requieran almacenar combustibles, tanques de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables, deberán sujetarse al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburífera del país, normas de Arquitectura y Urbanismo, Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones del Área Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

SECCIÓN 3

USO EQUIPAMIENTO

Art. 48.- DEFINICIÓN. -

Uso Equipamiento es el destinado a actividades e instalaciones que generen bienes y servicios para satisfacer las necesidades de la población, garantizar el esparcimiento y mejorar la calidad de vida en el Cantón, independientemente de su carácter público o privado, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones.



Art. 49.- CLASIFICACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTO. -

En forma general los equipamientos se clasifican en:

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

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

PARÁGRAFO 1

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS SOCIALES

Art. 50.- DEFINICIÓN. -

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

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

PARÁGRAFO 2

EQUIPAMIENTOS DE SERVICIOS PÚBLICOS

Art. 51.- DEFINICIÓN. -

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

- a. **Seguridad ciudadana:** Comprende áreas, edificaciones e instalaciones dedicadas a la seguridad y protección civil.



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

Art. 52.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO EQUIPAMIENTO. -

Los predios con uso de suelo equipamiento y los proyectos correspondientes a estas tipologías, tendrán asignaciones de ocupación y edificabilidad especiales que serán emitidos por la Dirección de Planificación y deberán además cumplir las siguientes condiciones:

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

Art. 53.- APROBACIONES DE EDIFICACIÓN DE USO EQUIPAMIENTO

Los proyectos de este tipo serán aprobados de acuerdo con la Planificación del GAD BOLÍVAR bajo la Dirección de Planificación previo conocimiento del ejecutivo del Gad Bolívar.

SECCIÓN 4

USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA

Art. 54.- DEFINICIÓN. -

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



Art. 55.- CATEGORÍAS DE MANEJO DEL USO PROTECCIÓN ECOLÓGICA. -

Corresponde a las categorías de manejo siguientes:

- a. **Bosques y vegetación protectores (PE1):** Área de tamaño variable, de gestión pública, privada o comunitaria, orientada a la conservación de las características científicas, recreación ecológica y turística, y apoyo al desarrollo local.
- b. **Santuario de Vida Silvestre (PE2):** Áreas con atributos sobresalientes en términos de biodiversidad e intangibilidad patrimonial. Estas áreas deberían ser declaradas como santuario y estar sujetas a una mayor protección y restricción en cuanto a los usos posibles.
- c. **Áreas de protección Humedales (PE3):** (cuerpos de agua, manantiales, quebradas y cursos de agua): Área de mantenimiento de cuencas hidrográficas y recuperación ambiental, funcional y recreacional de las fuentes de agua, de los ríos y de las quebradas.
- d. **Protección de ríos, quebradas y cuencas hidrográficas, Vegetación protectora y manejo de laderas (PE4):** Áreas de superficie variable, con una limitada significación biológica, pero con una alta importancia en términos de la función que prestan como barreras de protección y reducción de riesgos para la ciudad, que podrían contener áreas núcleo relevantes para la conservación de la biodiversidad del Cantón Bolívar; con un retiro mínimo de 50 metros en ambos costados a partir del borde exterior de las cuencas hidrográficas.
- e. **Corredor de interés eco turístico-eco rutas (PE5):** Vía secundaria, carrozable o peatonal, y áreas circundantes que destacan por su valor escénico y diversidad ecológica orientada al turismo de naturaleza.
- f. **Áreas de desarrollo agrícola o agroforestal sostenible (PE6):** Área de agricultura sostenible, de bajo impacto, que apoya a la recuperación de la agro-biodiversidad y a la conservación de ecosistemas locales mediante el uso de tecnologías limpias y apropiadas. Cultivo de legumbres, hortalizas, frutales, follajes y otros cultivos.

Art. 207.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO DE PROTECCIÓN ECOLÓGICA. - En este uso que permitirá construir una vivienda por predio o por hectárea, se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUOS y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

SECCIÓN 5

USO RECURSOS NATURALES

Art. 56.- DEFINICIÓN. -

Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales.

Art. 57.- CLASIFICACIÓN. -

Se clasifican en:

- a. Recursos Naturales renovables.

b. Recursos Naturales no renovables.

Art. 58.- RECURSOS NATURALES RENOVABLES. -

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

Art. 59.- RECURSOS NATURALES NO RENOVABLES. -

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

Art. 60.- CONDICIONES DE IMPLANTACIÓN DEL USO RECURSOS NATURALES.-

Los proyectos o actividades de usos agropecuarios y piscícola a implantarse en el cantón Bolívar, contarán con el Certificado Ambiental o Licencia Ambiental, obtenido en base a la Declaración Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental respectivamente, emitido por el Área Ambiental, previo a su construcción o funcionamiento. Los Proyectos de explotación forestal contarán con la Licencia Ambiental.

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

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

SECCIÓN 6

USO AGRÍCOLA RESIDENCIAL

Art. 61.- DEFINICIÓN. -

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

SECCIÓN 7

USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS

Art. 62.- DEFINICIÓN. -

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



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

Art. 63.- CLASIFICACIÓN DEL USO DE SUELO COMERCIAL. -

Los Usos de Suelo Comercial y de Servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en tres grupos:

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

Art. 64.- COMERCIAL Y DE SERVICIO BARRIAL (CV). -

Son usos compatibles con el Uso Residencial y está conformado por:

- a.1. **Comercios Básicos (CVBA y CVBB):** Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo doméstico.
- a.2. **Servicios básicos (CVS):** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- a.3. **Oficinas administrativas (CVOA):** Comprende oficinas privadas y públicas individuales, en áreas útiles no mayores a 120 m², a instalarse en edificios cuyo uso no es exclusivo de oficinas, y;
- a.4. **Alojamiento doméstico (CVA):** Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

Art. 65.- COMERCIAL Y DE SERVICIO SECTORIAL:

Son usos de comercio y servicios de mayor incidencia en las áreas residenciales, así como actividades de comercio con bajo impacto en el medio ambiente, y está conformado por:

- b.1. **Comercio especializado (CSE1 y CSE2):** Son aquellos que ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a una amplia zona o a la totalidad del sector, y son generadores de tráfico vehicular y de carga, su impacto puede ser disminuido a través de normas de operación.
- b.2. **Servicio especializado (CSSA y CSSB):** Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios en áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- b.3. **Comercios de menor escala (CSM):** Son aquellos establecimientos que agrupan a locales y almacenes que no superan los 1.000 m² de área útil.
- b.4. **Comercio temporal (CST):** Son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas;
- b.5. **Oficinas administrativas (CSOA):** Son de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos: generan tráfico de vehículos, demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas;
- b.6. **Alojamiento (CSA1 y CSA2):** Comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

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

Art. 218.- COMERCIAL Y DE SERVICIOS ZONAL (CZ): Son actividades que se generan en centros, Subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

- c.1. Centros de diversión (CZD1 y CZD2):** Son los destinados a actividades lúdicas y espectáculos que generan concentraciones públicas; por su naturaleza generan medianos y altos impactos urbanos por la alta demanda de áreas de estacionamiento, accesibilidad y provisión de transporte, de instalaciones y servicios especiales. Estos establecimientos no tendrán habitaciones ni servicios de hospedaje.
- c.2. Comercios y servicios de mayor impacto (CZS):** Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan, son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otro tipo de actividades comerciales.
- c.3. Venta de vehículos y maquinaria liviana (CZV):** Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.
- c.4. Almacenes y bodegas (CZAB):** Comprende establecimientos de comercio, almacenamiento y ventas al mayoreo (exceptuando las actividades o establecimientos clasificados como de alto impacto y peligrosos).
- c.5. Centros de comercio (CCO):** Es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 5.000 m² de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular; y,
- c.6. Alojamiento (CZA):** Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

Art. 66.- COMERCIAL Y DE SERVICIOS DE CIUDAD. -

Las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que traspasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad y comprende:

- d.1. Comercio Especial (CCE):** Son gasolineras y autoservicios, lubricadora, lavadoras, vulcanizadoras.
- d.2. Comercio restringido (CCR):** Son establecimientos que dan servicios de comercio sexual con o sin hospedaje.
- d.3. Venta de vehículos pesados y maquinaria (CCE2):** Comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico.
- d.4. Talleres de servicios y ventas especializadas (CCE3):** Sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos por ruido, vibración, olores, humo y polvo; y,
- d.5. Centros comerciales (CCE4):** Es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados con un área útil mayor a 5.000 m², que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad se realizará a

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



través de vías arteriales principales, según las especificaciones indicadas en esta Ordenanza.

Art. 67.- CONDICIONES GENERALES DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. –

Las edificaciones para uso comercial y de servicios cumplirán con las siguientes condiciones:

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

Art. 68.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE IMPLANTACIÓN DEL USO COMERCIAL Y DE SERVICIOS. -

- a. Los centros de diversión que correspondan a Comercio Zonal CZD1 y CZD2 no podrán ubicarse a menos de 200 metros de distancia de equipamientos de servicios sociales de educación y de salud de ciudad.
- b. Podrán ubicarse a distancias menores a las establecidas los establecimientos correspondientes a Comercio Zonal CZD1 y CZD2 que formen parte o estén integrados a hoteles calificados por la Dirección de Desarrollo Social, Económico y Turístico y que cuenten con la Licencia LUAF.
- c. La distancia establecida se medirá en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen el centro de diversión y alguno de los equipamientos detallados, respectivamente, y cumplirá con las Normas de Arquitectura y Urbanismo y las disposiciones establecidas en la Ordenanza Ambiental.
- d. No se autorizará la implantación de establecimientos con el mismo uso que cambien de razón social, de propietario o representante legal, o que tenga la Comisaría Municipal como expedientes administrativos no resueltos favorablemente para su funcionamiento.
- e. Las edificaciones para alojamiento se someterán a todo lo dispuesto para cada caso particular en la normativa del Ministerio de Turismo, Dirección de Desarrollo Social, Económico y Turístico y el Área Ambiental.
- f. Todos los centros comerciales requerirán informe de compatibilidad de uso, condiciones



y regulaciones técnicas, emitido por la Dirección de Planificación y se sujetarán a los requerimientos de la Ordenanza vigente pertinente, previamente a la autorización por parte de la máxima autoridad del Cantón.

- g. Los centros comerciales y comercios agrupados en más de 1000 m² de área útil, no podrán ubicarse a menos de 200 m de mercados tradicionales y centros de comercio popular; esta distancia se medirá en línea recta desde los linderos más próximos de los predios en los cuales se ubiquen.
- h. Las gasolineras y estaciones de servicio cumplirán con las siguientes distancias, que se medirán en línea recta, desde los linderos más próximos de los predios en los casos siguientes:
- Una distancia mínima de 200 metros entre ellas, o de edificios en construcción o proyectos registrados y aprobados destinados a equipamientos educativos, hospitalarios, equipamientos consolidados de servicios sociales de nivel zonal y de ciudad, orfanatos, centros de reposo de ancianos, residencias de personas con capacidad reducida y centros de protección de menores;
 - Una distancia de 150 metros a partir del inicio-término de la rampa de los intercambiadores de tráfico que se resuelven en 2 o más niveles y de túneles vehiculares: igual distancia del eje de cruce o empalme entre las vías urbanas arteriales y expresas;
 - En vías expresas urbanas y en las zonas suburbanas mantendrá una distancia mínima de 100 metros hasta los PC (comienzo de curva) o PT (comienzo de tangente de las curvas horizontales y verticales);
 - A 100 metros del borde interior de la acera o bordillo de los redondeles de tráfico;
 - En las áreas Patrimoniales se observarán las prohibiciones y restricciones establecidas en una Ordenanza de Áreas Patrimoniales;
 - Se prohíbe la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en las vías locales menores a 15 m de ancho y en áreas donde se exploten aguas subterráneas, para lo cual requerirá certificación de la Empresa de Agua.
 - La Empresa Pública de Aguas, deberá prohibir la instalación de estaciones de servicio o gasolineras en sectores donde certifiquen que existe la explotación de aguas subterráneas.
 - Los establecimientos destinados al comercio, almacenamiento distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo (GLP), materiales explosivos e inflamables, se sujetarán al Reglamento Ambiental para Operaciones Hidrocarburífera del Ecuador, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, a la Legislación Ambiental local vigente y a las disposiciones del Área Ambiental y demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

SECCIÓN 8

COMPATIBILIDAD DE LOS USOS DEL SUELO

Art. 69.- CATEGORÍAS DE USOS. -

Para establecer la Compatibilidad entre los usos considerados en la TABLA N° 5: Uso de Suelo por Impacto de las Actividades Urbanas se plantean tres categorías de usos:

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

c. **Prohibidos:** son los usos no permitidos.

Art. 70.- COMPATIBILIDADES PARA LOS DIFERENTES USOS. -

- a. Los proyectos correspondientes a tipologías de **Equipamiento de Ciudad** en usos del suelo distintos a equipamientos requerirán informe favorable de la Dirección de Planificación de igual manera requerirán informe de compatibilidad y demás regulaciones técnicas de ocupación y edificabilidad de usos, condiciones de ocupación y edificabilidad y demás regulaciones técnicas que la actividad a implantarse requiera.
- b. La implantación de actividades afines, complementarias o que no interfieran en el funcionamiento de los establecimientos con usos de equipamientos barriales, sectoriales o zonales, que se ubiquen en el mismo lote dentro o fuera del equipamiento principal implantado, pueden ser permitidos previo informe de la Dirección de Planificación. En todos los equipamientos es permitida la implantación de una unidad de vivienda.
- c. Los establecimientos de **Centros de Diversión que corresponden a Comercial Zonal CZD1 y CZD2** existentes, que se encuentran funcionando actualmente en edificaciones que cuenten con Permiso o Licencia de Construcción para el uso propuesto, o que cuenten con informes favorables de Compatibilidad de Uso de Suelo para informes favorables de Compatibilidad de Uso de Suelo para el uso propuesto, a partir de la aprobación de esta Ordenanza, podrán seguir funcionando a distancias menores requeridas, siempre y cuando cumplan con las condiciones de implantación de la actividad.
- d. **Todas aquellas Industrias cuya tipología sea I2 e I3** que estén implantadas legalmente y que de acuerdo con el Uso de Suelo vigente esté prohibida su ubicación, permanecerán condicionadas a la ejecución del Plan de Manejo Ambiental supervisado por el Área Ambiental. El plazo para el cumplimiento del Plan de Manejo Ambiental no será mayor a tres años. En caso contrario se exigirá su reubicación en zonas preestablecidas para esa actividad de acuerdo al plan de cierre y abandono respectivo.
- e. Las **Industrias I4** que estén implantadas legalmente y de acuerdo con el Uso de Suelo vigente esté prohibida su ubicación, deben reubicarse en el plazo de tres años; hasta tanto permanecerán condicionadas a la ejecución del Plan de Manejo Ambiental del Área Ambiental.
- f. Los cambios de Uso, Ocupación del Suelo y Categorización, y Dimensionamientos viales aprobados por esta Ordenanza, serán incorporados en los mapas generales. Las disposiciones de esta Ordenanza prevalecerán sobre las de igual o menor jerarquía que se le opongan.

TABLA 5-COMPATIBILIDAD DE USOS DE SUELO

PRINCIPAL	PERMITIDOS	PROHIBIDOS
R1	Residencial: R - Equipamiento: EEB, EES, ECB, ESB, ESS, EBB, EBS, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, ETB, EAS, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CB4.	- Industrial: I11, I12, I13, I14. - Equipamiento: EEZ, EEM, ECM, ECS, ECZ, ESZ, ESM, EBM, EBZ, EDZ, EDM, ERM, EFS, EGZ, EGM, EAM, EAZ, EFZ, EFM, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ, CM. - Agrícola Residencial: AR - Pirotecnia artesanal: IIIA

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón

Bolívar

Juntos vamos bien!



<p>R1A Unifamiliar Bifamiliar</p>	<p>Residencial: R - Equipamiento: EEB, ECB, ESB, EBB, EDB, ERB, EGB, EIB, EIS. - Comercial y de servicios: CB1A.</p>	<p>- Industrial: II1, II2, II3, II4 - Equipamiento: EES, EEZ, EEM, ECS, ECZ, ECM, ESS, ESZ, ESM, EBS, EBM, EDS, EDZ, EDM, ERS, ERM, EGS, EGZ, EGM, EAS, EAZ, EAM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CB2, CB3, CB4, CS, CZ, CM. - Pirotecnia artesanal: II1A</p>
<p>R2</p>	<p>- Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ESB, ESS, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ2, ERB, ERS, EGB, EGS, EAS, EAZ, EFS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8.</p>	<p>- Industrial: II2, II3, II4. - Equipamiento: EEZ2, EEM, ECZ, ECM, ESZ, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGZ, EGM, EAM, EFZ, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CZ, CM</p>
<p>R3</p>	<p>- Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, ECB, ECS, ECZ, ESB, ESS, ESZ, EBB, EBS, EBZ, EDZ2, EDB, EDS, ERB, ERS, EGB, EGS, EGZ, EFS, EFZ, ETS, ETZ1, EAS, EAZ, ETB, EIB, EIS. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ2A, CZ3, CZ4, CZ5, CM4.</p>	<p>- Industrial: II2, II3, II4 - Equipamiento: EEZ2, EEM, ECM, ESM, EBM, EDZ1, EDM, ERM, EGM, EAM, EFM, ETZ2, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CZ1, CZ2B, CZ6, CM1, CM2, CM3, CM4 - Agrícola Residencial: AR - Pirotecnia artesanal: II 1A</p>
<p>Múltiple M</p>	<p>- Residencial: R - Industrial: II1 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, EC, ES, EBB, EBS, EBZ, EDB, EDS, EDZ, EDM, ERB, ERS, ERM, EGB, EGS, EGZ, EAS, EAZ, EAM, EFS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, EIB, EIS - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CB, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS7, CS8, CZ1A, CZ1B, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CM2, CM4</p>	<p>- Industrial: II2, II3, II4 - Equipamiento: EBM, EGM, EFZ, EFM, ETM, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CM1, CM3, CM4 - Agrícola Residencial: AR - Pirotecnia artesanal: II 1A</p>
<p>Industrial 2 I2</p>	<p>- Industrial: II1, II2</p>	<p>- Residencial: R - Industrial: II3, II4</p>



	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento: ESB, EBM, EAS, EFS, EFZ, EDB, EDS, ETB, ETS, ETZ1, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, ERB, ERS, ERM, EG. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1A, CS1B, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM 	<ul style="list-style-type: none"> - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ESS, ESZ, ESM, ECB, ECS, ECZ, ECM, EBB, EBS, EBZ, EDZ, EDM, EAZ, EAM, EFM, EPZ, EPM. - Recursos Naturales Renovables: RNR Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB4, CS6, CS7, CZ6. - Pirotecnia artesanal: II 1A
<p>Industrial 3 I3</p>	<ul style="list-style-type: none"> Industrial: III, II2, II3 - Equipamiento: ESB, EDB, EDM, EGB, EGS, EGZ, EGM, EFS, EFZ, EFM, ETB, ETS, ETZ, ETM, EI, EPZ. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1, CB2, CB3, CS1, CS2, CS3, CS4, CS5, CS8, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CM. 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II4 - Equipamiento: EE, EC, EB, ESS, ESZ, ESM, EDS, EDZ, ER, EA, EPM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial: CB4, CS6, CS7, CZ6. - Pirotecnia artesanal: II 1A
<p>Industrial 4 I4</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: EG, ETB, ETS, ETZ2, ETM, EIB, EIS, EIZ, EIM, EPZ, EPM. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Comercial y de servicios: CM2, CM3, CM4 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: III1, II2 - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EA, EF, ETZ1 - Recursos Naturales Renovables: RNR - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS, CZ, CM1, CM4. - Pirotecnia artesanal: II 1A
<p>Agrícola Residencial AR</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R1 Industrial: III1, II2 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ, EEM, ECB, ECS, ESB, ESS, ESZ, EB, EDB, EDS, EDZ, EDM1, ERB, EGB, EGS, EAS, ETB, ETS, ETZ1, EIB, EIS, EIZ, - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS3, CS5, CS7A, CS7B. - Comercio restringido: CM1. - Pirotecnia artesanal: II 1A 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R2, R3 - Industrial: III3, II4 - Equipamiento: ECM, ESM, ECZ, ERS, ERM, EDM2, EGZ, EGM, EAZ, EAM, EF, ETZ2, ETM, EIM, EP. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CS1A, CS1B, CS2, CS4, CS6, CS8, CZ, CM2, CM3, CM4. CM4.
<p>Protección Ecológica PE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Una vivienda por predio. Equipamiento: EEZ2, ECB, EI, EDM1, EGB, EFZ, EFM, EDS, EDZ2, - Protección Ecológica: PE - Patrimonio cultural: H 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R1, R2, R3 - Industrial: III1, II2, III3, II4 - Equipamiento: EEB, EES, EEZ1, EEM, ECS, ECZ, ECM, ES, EB, EDB, EDZ1, EDM2, ER, EGZ, EGM, EA, EFS, ETS, ETB, ETZ1, ETZ2, ETM, EP



	<ul style="list-style-type: none"> - Recursos Naturales Renovables: NR2, NR4B, NR5B, NR4C - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB1B, CS1B, CS7A, CS7B 	<ul style="list-style-type: none"> - NR1, NR3, NR4A, NR5A - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de servicios: CB1A, CB2, CB3, CB4, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS5, CS6, CS8, CZ, CM - Pirotecnia artesanal: II 1A
Recursos Naturales Renovables RNR	<ul style="list-style-type: none"> - Vivienda bifamiliar por predio - Industrial: II1, II2 - Equipamiento: EE, ECB, ECS, EF, ECZ, ESB, ESS, ESZ, ED, EGB, EGS, EA, ETB, ETS, ETZ1, EB, ERB, EIB, EIS, EIZ, EIM, EP. - Protección Ecológica: PE - Patrimonio Cultural: H - Recursos Naturales Renovables: RNR - Agrícola Residencial: AR - Comercial y de servicios: CB, CS1B, CS5, CS7A, CS7B, CZ2, CZ4, CZ6 - Pirotecnia artesanal: II 1A 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II3, II4 - Equipamiento: ECM, ERS, ERM, EGZ, EGM, ETZ2, ETM, ESM. - Recursos Naturales No Renovables: RNNR - Comercial y de Servicios: CM, CS1A, CS2, CS3, CS4, CS6, CS8, CZ1, CZ3, CZ5.
Recursos Naturales no renovables RNNR	<ul style="list-style-type: none"> - Una vivienda por predio - Equipamiento: EP, EGB, EGZ, EGM, EI - Recursos Naturales no Renovables: RNNR - Recursos Naturales Renovables: RNR - Patrimonio cultural: H - Agrícola Residencial: AR - Comercio restringido: CM1 	<ul style="list-style-type: none"> - Residencial: R - Industrial: II - Equipamiento: EE, EC, ES, EB, ED, ER, EGS, EA, EF, ET. - Protección Ecológica: PE - Comercial y de servicios: C - Comercio restringido: CM2, CM3, CM4, CM4 - Pirotecnia artesanal: II 1A

Fuente: Normas de Arquitectura y Urbanismo

CAPÍTULO V

ZONIFICACIÓN PARA EDIFICACIÓN Y HABILITACIÓN DEL SUELO

SECCIÓN 1

ASIGNACIONES GENERALES DE ZONIFICACIÓN

PARÁGRAFO 1

DE LA ZONIFICACIÓN

Art. 71.- ASPECTOS DETERMINADOS POR LA ZONIFICACIÓN. -

La zonificación determina la forma de ocupación, lote mínimo, frente mínimo, retiros, altura máxima de edificación, Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Uso del Suelo (CUS).

Art. 72.- ALCANCE DE LA ZONIFICACIÓN. -

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



La zonificación de los ejes afectará a los lotes que tengan su frente hacia el eje vial:

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

Art. 73.- CODIFICACIÓN. -

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

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

Art. 74.- TIPOS DE ZONIFICACIÓN. -

Los diferentes tipos de zonificación y sus parámetros se detallan en el plano de zonificación Zonificación Urbana del cantón Bolívar y en el plano. Las edificaciones observarán el alineamiento teniendo como referencia la línea de fábrica y las colindancias del terreno para cada una de las siguientes tipologías:

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

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

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

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

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

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



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

Especial (ZC): Para áreas de promoción especial, y desarrollo de proyectos urbanísticos concertados, las que podrán contar con un régimen normativo específico para la edificación y para el fraccionamiento del suelo, que será definido por la Dirección de Planificación; y de acuerdo con la amplitud del proyecto será aprobado por el Ejecutivo de Bolívar mediante resolución administrativa previo informe de la Dirección de Planificación.

Art. 75.- RETIROS. -

Cuando la zonificación establezca retiros que se contrapongan al estado de consolidación de una calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación determinará el retiro y la forma de ocupación correspondiente de acuerdo con la imagen urbana predominante.

Art. 76.- LOTES MENORES A LOS PREVISTOS EN LA ZONIFICACIÓN. -

En el caso de que existan lotes de superficies menores a los lotes mínimos establecidos por la zonificación del sector, las edificaciones se sujetarán a los datos de altura, retiros, coeficiente de ocupación del suelo y coeficiente de utilización del suelo y densidad de esa zonificación.

TABLA 6-ZONIFICACIÓN, USO Y FORMA DE OCUPACIÓN DE SUELO – REGULACIÓN URBANA

REGULACIÓN URBANA												
Nº	Zona	Altura Máxima		Retiros				Distancia entre bloques	CO S-PB	CO S-TOTAL	Lote Mínimo	Frente Mínimo
		Pisos	M	F	L	P	M	%	%	M2	m	
CONSOLIDADO - SOSTENIMIENTO												
C CONTINUA												
1	UM-01	5	20	3	0	3	0	70	280	200	8	
2	RI-01	4	16	2.5	0	3	0	70	210	120	8	
3	RI-02	4	16	2.5	0	3	0	70	210	120	8	
CONSOLIDADO - RENOVACIÓN												
D SOBRE LÍNEA DE FÁBRICA												

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón

Bolívar

¡Juntos vamos bien!



4	<i>R1-03</i>	3	12	0	0	2	0	80	240	90	6
5	<i>R1-04</i>	3	12	0	0	2	0	80	240	90	6
A AISLADA											
6	<i>R1-05</i>	3	12	3	1.5	3	3	70	210	120	10
7	<i>R2-01</i>	3	12	3	1.5	3	3	70	210	150	10
8	<i>R2-02</i>	3	12	3	1.5	3	3	70	210	150	10
9	<i>R2-03</i>	3	12	3	1.5	3	3	70	210	150	10
C CONTINUA											
10	<i>R1-06</i>	2	8	3	0	2	0	80	240	90	6
CONSOLIDADO – CONSERVACIÓN											
11	<i>C-C 01</i>	SE REGISTRÁN POR EL TIPO DE EQUIPAMIENTO URBANO, CONSIDERANDO LA ALTURA DE EDIFICACIÓN SEGÚN EL PROYECTO. PARA LA ZONA DE HABILITACIÓN RECREACIONAL.									
12	<i>C-C 02</i>										
13	<i>C-C 03</i>										
NO CONSOLIDADO – CONSOLIDACIÓN											
A AISLADA											
14	<i>R1-11</i>	3	12	3	2	3	4	80	240	200	12
15	<i>R1-12</i>	3	12	3	2	3	4	80	240	200	12
NO CONSOLIDADO – MEJORAMIENTO INTEGRAL											
A AISLADA											
16	<i>R1-07</i>	3	12	3	1.5	3	3	70	210	200	10
17	<i>R1-09</i>	3	12	3	1.5	3	3	70	210	300	10
18	<i>R1-10</i>	3	12	3	1.5	3	3	70	210	150	10
19	<i>R2-04</i>	3	12	3	1.5	3	3	70	210	150	10
C CONTINUA											
20	<i>R1-08</i>	2	8	3	0	2	0	80	240	90	6

Art. 77.- APLICACIÓN DE LA ZONIFICACIÓN. -

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



- a. En cada sector la asignación de cada tipo de zonificación se aplicará a todos los lotes que lo conforman;
- b. En áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a las áreas de la totalidad de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior;
- c. En áreas de suelo urbano en los ejes de uso múltiple correspondientes a vías colectoras, arteriales o expresas, con manzanas definidas por la estructura vial, la zonificación asignada a estos ejes se aplicará en la totalidad del área del lote;
- d. En áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la zonificación se aplicará en los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada;
- e. En zonas de uso residencial y zonas de uso múltiple, que no sean ejes, cuando un lote intermedio tenga frente a dos vías y tenga dos tipologías, se acogerá a cada una de ellas hasta la longitud correspondiente al fondo del lote mínimo; en caso de existir un área remanente o traslapada, ésta podrá acogerse a la más favorable;
- f. En predios esquineros que tengan dos o más zonificaciones, podrán acogerse a cualquiera de ellas respetando los retiros correspondientes a cada vía en sus respectivos frentes, salvo el caso de tipología sobre línea de fábrica que no será aplicable sobre ejes con retiros frontales;
- g. En caso de habilitación del suelo urbano con dos o más zonificaciones, éste podrá acogerse a la asignación del lote mínimo menor. Se exceptúan de esta disposición aquellas zonificaciones de superficies iguales o mayores y las de uso de protección ecológica, en las cuales se aplicará la zonificación asignada a cada una de las áreas del lote.

Art. 78.- CASOS PARTICULARES EN QUE LA ZONIFICACIÓN ASIGNADA NO ES APLICABLE. –

- a. Cuando los lotes esquineros sean menores o iguales a las áreas del lote mínimo de la zonificación asignada, o si su lado menor tiene un frente igual o menor a 12,00 m. y no puedan desarrollar la tipología aislada o pareada, se procederá de la siguiente manera:
 - a.1. Mantendrán el retiro frontal.
 - a.2. Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio, adquiriendo igual derecho el lote colindante.
 - a.3. Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio.
 - a.4. Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignando.
- b. Cuando en un lote exista Adosamiento, el lote colindante podrá planificar la edificación adosándose en la misma longitud y altura, respetando las normas de arquitectura y urbanismo, sin sobrepasar los coeficientes y altura máxima.
- c. En sectores con tipología pareada sin definición de Adosamiento, la Dirección 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 ambos lados, modificando la asignación original a continua o aislada; en este se debe realizar la actualización en la base de datos del PUOS.



- d. Cuando existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la asignación, en suelo no urbanizable con tamaño de lote mínimo igual o mayor a 2500 m², podrá construirse hasta un área, máxima de 300 m² de área total, y las edificaciones se sujetarán a las asignaciones de altura y retiros establecidos por el PUGS para el eje o sector en que se encuentren, y a las señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- e. Cuando en áreas de suelo urbano y urbanizable existan lotes que, por su topografía, forma o área, no permitan la aplicación de la normativa, la Dirección de Planificación emitirá un informe con datos especiales de aplicación al caso específico del que se trate, para conocimiento del Alcalde o Alcaldesa, previa resolución del Concejo Municipal.

Art. 79.- MODIFICACIÓN A LAS ZONIFICACIONES. -

El Concejo Municipal del GAD-Bolívar, previo informe de la Dirección de Planificación, según su competencia, podrá conocer, resolver o proponer otra alternativa sobre cambios a la zonificación y especificaciones establecidas en este capítulo y en los instrumentos de planificación vigentes, en los siguientes casos:

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

Las modificatorias a la zonificación aprobadas por el Concejo Municipal de Bolívar, definidas en el contexto de este artículo, y los ajustes requeridos por actualización de la cartografía predial, deberán estar documentados, incorporados y actualizados de manera permanente por la Dirección de Planificación en la base de datos geo referenciado, para la correcta emisión de los Informes de Regulación Urbana.

PARÁGRAFO 2

DE LA INTENSIFICACIÓN DE LA UTILIZACIÓN DEL SUELO

Art. 80.- INCREMENTO. -

Con el propósito de intensificar la utilización del suelo y evitar el fraccionamiento excesivo, los predios cuya superficie sea igual o mayor a dos lotes mínimos, tendrán un incremento del coeficiente de utilización del suelo (CUS), altura de edificación y densidad neta, determinados en las normas de zonificación general determinadas en esta Ordenanza.

Art. 81.- REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIRSE. -

Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el inciso anterior cumplirán con las disposiciones generales de esta ordenanza, y los siguientes puntos:

- a. Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros de la zonificación general del sector.
- b. Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de



propiedad horizontal.

CAPÍTULO VI

ESPACIO PÚBLICO

Art. 82.- DEFINICIÓN

Son áreas y elementos urbanísticos, arquitectónicos, paisajísticos y naturales destinados por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades colectivas y es el elemento que articula y estructura el espacio y regula las condiciones ambientales del mismo.

Art. 83.- COMPONENTES

El espacio público comprende, los que se detallan en los artículos del Capítulo V de esta ordenanza, referente al espacio público.

Art. 84.- BIENES DE USO PÚBLICO

Los bienes de uso público, son aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general, en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía. Constituyen bienes de uso público:

- a) Las calles, avenidas, puentes, pasajes y demás vías de comunicación y circulación.
- b) Las plazas, parques y demás espacios destinados a la recreación u ornato público y promoción turística.
- c) Las aceras que formen parte integrante de las calles y plazas y demás elementos y superficies accesorios de las vías de comunicación o espacios públicos a que se refieren los literales a y b.
- d) Las quebradas con sus taludes y franjas de protección; los esteros y los ríos con sus lechos y sus zonas de remanso y protección, siempre que no sean de propiedad privada, de conformidad con la ley y las ordenanzas.
- e) Las superficies obtenidas por rellenos de quebradas con sus taludes.
- f) Las fuentes ornamentales de agua destinadas a empleo inmediato de los particulares o al ornato público.
- g) Las casas comunales, canchas, mercados, escenarios deportivos, conchas acústicas y otros de análoga función de servicio comunitario.
- h) Los demás bienes que en razón de su uso o destino cumplen una función semejante a los citados en los literales precedentes, y los demás que ponga el Estado bajo el dominio de los gobiernos autónomos descentralizados.

Aunque se encuentren en urbanizaciones particulares y no exista documento de transferencia de tales bienes al gobierno autónomo descentralizado del cantón Bolívar, por parte de los propietarios, los bienes citados en este artículo, se considerarán de uso y dominio público. Los bienes considerados en los literales f y g se incluirán en esta norma, siempre y cuando hayan sido parte del porcentaje que obligatoriamente deben dejar los urbanizadores en beneficio de la comunidad.

Art. 85.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS Y COMPLEMENTARIOS

1.- Elementos constitutivos:

- a) Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular, constituidas por:
 - Los componentes de los perfiles viales: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, puentes peatonales, escalinatas, bulevares,

alamedas, rampas para personas con discapacidad, andenes, malecones, parterres, cunetas, ciclo vías, estacionamiento para bicicletas, estacionamiento para motocicletas, estacionamientos bajo espacio público, zonas de estacionamiento, reductores de velocidad, calzadas y carriles.

- Los componentes de los cruces o intersecciones: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro: parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita a la Municipalidad.
- c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, arte mural, esculturas, fuentes ornamentales y accidentes geográficos.
- d) Áreas y elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de propiedad privada: que, por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, retiros frontales, cerramientos.

2.- Elementos complementarios:

- a) Componentes de vegetación natural e intervenida.
- b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- c) Componentes del amoblamiento urbano:

Mobiliario:

- a) Elementos de comunicación: mapas de localización de información pública, o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pulsadores y buzones.
- b) Elementos de organización: sitios de espera para abordar canoas de transporte (La Esperanza).
- c) Elementos de ambientación: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- d) Elementos de recreación: juegos para adultos e infantiles.
- e) Elementos de servicios: parquímetros, bicicleteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- f) Elementos de salud e higiene: baños públicos, contenedores para reciclar la basura.
- g) Elementos de seguridad: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización:



ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón
Bolívar
¡Juntos vamos bien!

- a) Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- b) Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información.



40

Art. 86.- AUTORIZACIÓN DE USO

En el caso de áreas públicas de uso activo o pasivo, el Municipio podrá autorizar su uso por parte de organizaciones particulares sin ánimo de lucro y que representen los intereses del barrio o entidades privadas, podrá encargar la administración, mantenimiento, equipamiento del espacio mediante contratos o convenios.

En ningún caso estos contratos generarán derechos reales para las entidades privadas que impidan a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito, debiendo dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

Art. 87.- ACCESIBILIDAD

Los parques y zonas verdes, así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público y áreas comerciales, no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, disfrute visual y libre tránsito, sin perjuicio de las instalaciones o elementos de seguridad destinados a garantizar su conservación y ordenado aprovechamiento, compatibles con su naturaleza pública y áreas comerciales.

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad a la Ley de Discapacidades del Ecuador y su Reglamento.

Art. 88.- OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO AÉREO O DE SUBSUELO. -

Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano y rural se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, la Municipalidad establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tasas en áreas urbanas y rurales.

Las autorizaciones deben obedecer a un estudio de la factibilidad técnica y ambiental y del impacto urbano y rural de la construcción propuesta, así como de la coherencia con los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen y se podrá autorizar su utilización para uso compatible con la condición del espacio.

Este tipo de autorizaciones no generará derechos reales para los particulares y deberán dar estricto cumplimiento a la primacía del interés general sobre el particular.

Art. 89.- ÁREAS DE CESIÓN

En fraccionamientos en los que las áreas de cesión para zonas verdes, servicios comunales, sean inferiores a las mínimas exigidas por la Normativa Urbanística, cuando su ubicación sea inconveniente para la ciudad, o cuando existan espacios públicos de ejecución prioritaria, se podrá compensar la obligación de cesión en dinero u otros inmuebles, de acuerdo con la valoración comercial establecida por la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Bolívar.

Si la compensación es en dinero o en otros inmuebles se deberá asignar su valor a la provisión de espacio público en los lugares apropiados según lo determine la Dirección de Planificación Municipal.

CAPÍTULO VII DESARROLLO URBANO

SECCIÓN 1 HABILITACIÓN DEL SUELO

Art. 90.- **NORMATIVA GENERAL**

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de fraccionamiento del territorio, para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios para la localización de asentamientos humanos y sus actividades.

Las urbanizaciones, parcelaciones, lotizaciones, divisiones o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad, se sujetarán a las disposiciones que señala al respecto el COOTAD; uso del suelo y zonificación urbana establecidas en esta Ordenanza; y, a las Normas Generales de esta sección.

Art. 91.- **FRACCIONAMIENTO O SUBDIVISIÓN URBANA**

De acuerdo con el Art. 470 del COOTAD, se considera fraccionamiento o subdivisión urbana a la división de dos a diez lotes con frente o acceso a alguna vía pública existente o en proyecto, con excepción de aquellos que resulten de sucesión por causa de muerte o donación legítima, sea que estas particiones produzcan judicial o extrajudicialmente; este trámite será conocido y aprobado en la Dirección de Planificación del GAD Bolívar.

En caso de no existir infraestructura, se exigirá al o los propietarios dotar de la misma para el número de lotes propuestos, en el plazo que determine para cada caso.

• **CATEGORIZACIONES**

1. **Urbanización:** Se considera a la división del suelo de la cual resulten más de 10 lotes o solares en área urbana o de expansión urbana:
 - a) Urbanizaciones sujetas a la reglamentación general.
 - b) Urbanizaciones sujetas a reglamentación particular:
 - Urbanizaciones y proyectos de interés social.
 - Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.
2. **Condominios:** Se considera a los inmuebles que están sujetos a propiedad horizontal, esto se refiere que la unidad adquirida (un departamento o apartamento dentro de un edificio, por ejemplo) es de un solo propietario, sin embargo, los espacios comunes (pasillos, ascensores, etc.) es de propiedad compartida. Es decir, se establece como condominio al bien cuya propiedad es subdividida en 2 o más unidades (departamentos, oficinas, etc.), no obstante, el término se utiliza con más frecuencia para referirse a un inmueble habitado por muchas personas que comparten algunos espacios comunes, espacios que son gestionados y cuidados solidariamente.

**3. Conjuntos Residenciales:**

Conjuntos de vivienda, planificadas integralmente, comprenden obras de urbanización, fraccionamiento y construcción de viviendas de tipos unifamiliar o multifamiliar destinadas exclusivamente a satisfacer necesidades de vivienda popular o de interés social.

En este tipo de conjuntos se caracteriza por la existencia de espacios y equipamientos de uso común (juegos infantiles, canchas, áreas verdes, etc.).

Art. 92.- REESTRUCTURACIÓN DE LOTES

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.

Art. 93.- SISTEMA VIAL

Todo fraccionamiento de suelo contemplará un sistema vial de uso público. Este sistema se sujetará a las siguientes especificaciones:

- a) **Vías locales:** Conforman el sistema vial menor y se conectan solamente con la red colectora, generalmente no tienen tránsito de vehículos pesados. Tienen bajos volúmenes de tráfico permitiendo el estacionamiento lateral y acceso directo a lotes.
- b) **Vías semi peatonales:** Estas vías son de uso vehicular restringido a un carril, y uso peatonal.
- c) **Vías peatonales:** Estas vías son de uso exclusivo para el tránsito peatonal. Eventualmente pueden ser utilizadas por vehículos que circulan a baja velocidad y en determinado horario, para recolección de basura, emergencias médicas, bomberos y policía.
- d) **Ciclo vías:** Están destinadas al tránsito de bicicletas, conectan generalmente a las áreas residenciales, transporte colectivo, trabajo y pueden tener funciones de recreación e integración paisajística.

La Dirección de Tránsito y Seguridad Vial del GAD Bolívar, regularán la movilidad en la estructura vial: Red de vías urbanas, peatonales, ciclo vías y escalinatas.

Art. 94.- ÁREA DE PROTECCIÓN ESPECIAL

Se mantendrá un área de protección especial al margen de los ríos, el cual será de 20 metros a cada lado de los márgenes, en la misma que se construirán áreas de descanso, parques lineales, ciclo paseos, entre otras obras públicas.

Art. 95.- PROVISIÓN OBLIGATORIA DE ÁREAS VERDES Y DE EQUIPAMIENTO COMUNAL

Todo fraccionamiento del suelo contemplará áreas para espacios verdes y para equipamiento comunal.

Art. 96.- CAMBIO DE CATEGORÍA DE BIENES

En las áreas consolidadas, los bienes de dominio y uso público destinados a áreas verdes y comunales podrán ser cambiados de categoría exclusivamente a favor de instituciones públicas para consolidar equipamientos tales como seguridad, educación y salud de conformidad con el siguiente porcentaje:

- a) En espacios públicos de hasta 600 metros hasta el 25% del total del área.
- b) En espacios de más de 600 metros, la Dirección de Planificación hará el estudio de los metros a construirse y el espacio necesario para parqueaderos y espacios que necesite la institución.
- c) Los espacios abiertos dejados para parqueaderos u otros será responsabilidad de la institución asignada al mantenimiento.

Art. 97.- DISEÑO DE LOTES

Los lotes tendrán un frente mínimo de 7 metros en las zonas que sea permitido, con un total mínimo de 98 m², en concordancia con el cuadro general de Regulación urbana. En urbanizaciones nuevas los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

Los lotes tendrán una relación máxima 1:5 (frente- fondo), su variación será aplicable para casos de sucesión por causa de muerte, para lo cual se requerirá de un informe previo de la Dirección de Planificación del GAD Bolívar.

Art. 98.- REDES DE INFRAESTRUCTURA

Los proyectos de urbanización o subdivisión en suelo urbano y urbanizable deberán sujetarse a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos establecidas por los organismos competentes, y contar con la aprobación previa de éstos.

Las franjas de protección de líneas de alta tensión se constituirán obligatoriamente en vías, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan.

CAPÍTULO VIII

EDIFICACIONES

SECCIÓN 1

NORMATIVA GENERAL

Art. 99.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO. -

Es la capacidad de edificación en un predio, condicionado por esta Normativa Urbanística y determinado en la zonificación de uso y ocupación de suelo, asignado al sector en que éste se encuentre.

Art. 100.- EDIFICACIONES ANTERIORES A ESTA ORDENANZA. -

Las edificaciones construidas antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza, que por los nuevos datos de zonificación pueden incrementar los coeficientes de ocupación y utilización

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

del suelo y la altura, deben obligatoriamente respetar el diseño original del edificio en relación con la estética y el sistema constructivo utilizados.

Art. 101.- OCUPACIÓN PROVISIONAL. -

En todos los predios podrán autorizarse con carácter provisional instalación de edificaciones de usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad, como aporte a un evento o realización de una actividad por temporada vacacional o días feriados, siempre y cuando se respeten las normas de convivencia y buen vivir.

Las edificaciones construidas deben tener carácter provisional y ser de tipo desmontable. Queda prohibida la ocupación de los retiros frontales establecidos por la zonificación.

La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el GADMC-Bolívar podrá requerir o disponer la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.

Art. 102.- EDIFICACIONES BAJO EL NIVEL DEL SUELO. -

Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las normas establecidas en el Reglamento urbano para este tipo de establecimientos.

En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de utilización del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art. 103.- CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD. -

Estas se desarrollan siguiendo los siguientes indicadores:

- Frente del lote o solar
- Superficie de lote
- Número de pisos
- Actividad a desarrollarse
- Forma de ocupación del suelo

Todas estas condiciones basadas en el desarrollo de la tabla de Uso y Ocupación del Suelo de esta Ordenanza.

SECCIÓN 2

DE LA DECLARATORIA DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Art. 104.- EDIFICACIONES QUE PUEDEN SOMETERSE AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -

Podrán sujetarse a las normas del régimen de propiedad horizontal las edificaciones que alberguen dos o más unidades de vivienda, oficinas y comercios u otros bienes que de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y puedan ser enajenados individualmente.

En caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros usos, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada, en este último caso deberá contarse con informe previo de la Dirección de Planificación.

**Art. 105.- NORMAS APLICABLES. -**

Los edificios que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso, utilización del suelo y densidad, contemplados en la zonificación establecida en esta Ordenanza.

Deberán someterse, además, a las normas y disposiciones sobre redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos, establecidas por los organismos competentes y a las disposiciones especiales establecidas a continuación:

- a. Las instalaciones de aprovisionamiento de agua potable, serán centralizadas, cada unidad tendrá un medidor propio, en un lugar fácilmente accesible dentro de cada unidad. Para uso comunal tendrá un medidor independiente;
- b. Las instalaciones de evacuación de aguas servidas se diseñarán de tal manera que cada departamento tenga su propia instalación hasta conectar con la red general de colectores del edificio; y,
- c. Las instalaciones eléctricas serán centralizadas. Cada unidad contará con su propio medidor, alimentado desde el tablero general. La iluminación de espacios comunales, escaleras, corredores, galerías y áreas exteriores se realizará de acuerdo a las normas de la Empresa Eléctrica.

Art. 106.- ESPACIOS COMUNALES. -

En casos de edificios hasta cinco unidades de vivienda no se requerirán espacios comunales de uso general. Sólo para el cálculo de usos combinados se considerarán como áreas equivalentes para vivienda cien metros cuadrados y para comercio y oficinas cincuenta metros cuadrados.

Los espacios generales de uso comunal se clasifican en espacios construidos, áreas recreativas, retiros frontales y áreas de circulación vehicular y peatonal, y se sujetarán a las siguientes disposiciones:

TABLA 7-NUMERO MÁXIMO DE UNIDADES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

GRUPO	VIVIENDA	COMERCIO		OFICINAS	
		UNIDADE	M ²	UNIDADES	M ²
A	De 6 a 10	20	1,000	40	2,000
B	11 a 20	21 a 40	1050 a	41 a 80	2050 a
C	21 a 40	41 a 80	2050 a	81 a 160	4050 a
D	41 a 70	81 a 140	4050 a	161 a 280	8050 a
E	>71	>141	>7050	>281	>14050

En caso de edificios hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán espacios comunales de uso general.

Sólo para el cálculo de usos combinados se considerarán como áreas equivalentes:

- Vivienda = 100 m²
- Comercio y oficinas = 50 m²

a. **Espacios construidos:** Los grupos B, C, D y E tendrán una unidad habitacional mínima



para portero o conserje con medio baño incluido, o en su defecto, facilidades para servicios de guardianía externa. El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme a las normas vigentes y que, en ningún caso, será inferior a veinte metros cuadrados.

Para los grupos C, D y E, la sala comunal será igual a un metro cuadrado por unidad de vivienda o su equivalente para comercios y oficinas con un máximo de cuatrocientos metros cuadrados. Se podrán ubicar las áreas comunales construidas en la terraza de los edificios. Esta construcción no será contabilizada en el número de pisos del edificio. Deberá estar retirada al menos cinco metros al frente y tres metros lateralmente y hacia el fondo del perímetro de la terraza. Los equipamientos comunales ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo establecido en la zonificación;

- b. **Áreas recreativas:** Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B y C, tendrán un área recreativa mínima de diez metros cuadrados por unidad de vivienda. En los grupos D y E se calculará el 10% del área total a construirse. Para el cálculo de estas áreas no se tomarán en cuenta las superficies destinadas a circulación vehicular y peatonal. Los retiros frontales en zonas de uso residencial, podrán ser tratados como espacios comunitarios sin divisiones interiores, pudiendo ser encepados y arborizados. En edificaciones en altura se podrán utilizar las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin; y,
- c. **Áreas de circulación vehicular y peatonal:** Su diseño se sujetará a las disposiciones de esta Ordenanza.

Los bienes comunales de las edificaciones determinados en el Art. 6 de la Ley de Régimen de Propiedad horizontal y su codificación, son de responsabilidad de los copropietarios, una vez que las obras han sido debidamente ocupadas y otorgado el Permiso de Habitabilidad por parte de las Direcciones de Planificación. El Promotor entregará dichas obras a la Junta de Copropietarios quienes se responsabilizarán por los costos que genere su mantenimiento.

Art. 107.- ESPECIFICACIONES ESPECIALES. -

Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones generales para toda edificación observarán las disposiciones siguientes:

- a. **Cisterna y equipo hidroneumático:** Toda edificación de una altura mayor a tres pisos, las que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales de los grupos CP, CE y CR; las industriales de los grupos IM, IA e IP, así como las destinadas al equipamiento público de los grupos EP y EE, estarán obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales;
- b. **Gas:** Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, grupos D y E, podrán considerar un sistema central de almacenamiento de gas licuado de petróleo, para ser distribuido por tubería a cada departamento, de acuerdo con las normas que dicte el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN). El control del consumo se realizará por medio de contadores individuales;
- c. **Casilleros Postales:** Toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal;

- d. **Radio y televisión:** En todas las edificaciones destinadas a viviendas, grupos D y E, se podrán instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radiodifusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el punto del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio;
- e. Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales los siguientes:
- Lavadoras y secadoras de uso comunal; y,
 - Compactadores de basura.

SECCIÓN 3

PREVENCIÓN Y CONTROL

Parágrafo 1

CONSTRUCCIONES SISMO RESISTENTES

Art. 108.- REFERENCIA A NORMAS ESPECÍFICAS.-

Todas las edificaciones deberán poseer una estructura que tenga estabilidad, tanto para cargas verticales, como para empujes sísmicos, conforme a las normas y recomendaciones de:

- a. El Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización INEN, en abril de 1977 y aprobado por acuerdo Ministerial No. 592, del 7 de junio de 1977, del Ministerio de Industrias Comercio e Integración. Código Ecuatoriano de la Construcción INEN 2000.
- b. Norma Ecuatoriana de la construcción 2014.
- c. Las especificaciones vigentes del Instituto Americano de Construcciones de Acero (AICS), cuando se trata de estructuras metálicas.
- d. Las recomendaciones del Acuerdo de Cartagena para las construcciones en madera.
- e. Cuando en estos documentos no hubiere normas expresas sobre una materia específica, sobre todo relacionada con el análisis y diseño sismo resistente de estructuras, se aplicarán criterios, procedimientos y recomendaciones que estén de acuerdo con las mejores y más modernas prácticas de la ingeniería estructural a nivel internacional y que se encuentren reflejadas en normas y códigos vigentes en países con características sismológicas similares a las nuestras.
- f. Cuando se pusiesen en vigencia a nivel nacional nuevas normas de construcción que sustituyan, modifiquen o complementen a las indicadas en el presente artículo, éstas deberán ser aplicadas por los profesionales, proyectistas o constructores.
- g. La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizados, métodos de cálculo empleados.

PARÁGRAFO 2

PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

Art. 109.- REFERENCIA A NORMAS ESPECÍFICAS. -

Todo proyecto urbano y arquitectónico incluidos los que fueren objeto de ampliación o remodelación, en una superficie mayor a la tercera parte del área construida, deberán considerar las normas especiales de protección contra incendios contemplados en la Ley de Defensa Contra Incendios, esta Normativa y otras existentes sobre la materia, para

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón

Bolívar

¡Juntos vamos bien!

incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.

48

Art. 110.- MUROS CORTAFUEGOS. -

Los sectores de alto riesgo de incendios, dispondrán de muros cortafuegos para evitar la propagación del incendio a los sectores contiguos, los mismo que, estarán construidos en su totalidad con materiales resistentes al fuego durante 180 minutos, deberán levantarse desde los cimientos hasta la coronación del edificio, se prolongaran hasta las fachadas o aleros si los hubiera, no presentaran en lo posible aberturas y en el caso de existir puertas serán resistentes al fuego por el mismo periodo de tiempo que el muro.

Art. 111.- VÍAS DE EVACUACIÓN. -

Toda edificación deberá disponer de una ruta de salida, de circulación común continua y sin obstáculos que permitan el traslado desde cualquier zona del edificio a la vía pública o espacio abierto. Las consideraciones a tomarse serán las siguientes:

- a. Cada uno de los elementos constitutivos de la vía de evacuación, como vías horizontales, verticales, puertas, etc., deberán ser construidas con materiales resistentes al fuego.
- b. La distancia máxima de recorrido en el interior de una zona hasta alcanzar la vía de evacuación o la salida al exterior será máxima de 25 m, pero puede variaren función del tipo de edificación y del grado de riesgo existente. La distancia para recorrer puede medirse desde la puerta de una habitación hasta la salida en edificaciones que albergan pocas personas, en pequeñas zonas o habitaciones, o desde el punto más alejado de la habitación hasta la salida o vía de evacuación cuando son plantas más amplias y albergan un número mayor de personas.
- c. Las vías de evacuación de gran longitud deberán dividirse en tramos de 25,00 m. mediante puertas resistentes al fuego.
- d. La vía de evacuación en todo su recorrido contará con iluminación y señalización de emergencia.
- e. Cuando existan escaleras de salidas procedentes de pisos superiores y que atraviesan la planta baja hasta el subsuelo se deberá colocar una barrera física o un sistema de alerta eficaz al nivel de planta baja para evitar que las personas cometan un error y sobrepasen el nivel de salida.
- f. Si en la vía de evacuación existiera tramos con desnivel, las gradas no tendrán menos de 3 contrahuellas y las rampas no tendrán una pendiente mayor al 10%; deberán estar claramente señalizadas con dispositivo de material cromático. Las escaleras de madera, de caracol, ascensores y escaleras de mano no se aceptan como parte de la vía de evacuación.
- g. Toda escalera que forme parte de la vía de evacuación conformará un sector dependiente de incendios, se ubicará aislada de los sectores de mayor riesgo como son: cuarto de máquinas, tableros de medidores, calderos y depósitos de combustibles, etc.

Art. 112.- EXTINTORES DE INCENDIO. -



Toda edificación deberá estar provista de extintores contra incendios del tipo adecuado, en función de las diferentes clases de fuego, el tipo de construcción y el uso de la edificación. Los extintores se colocarán en las proximidades de los sitios de mayor riesgo o peligro, de preferencia junto a las salidas y en lugares fácilmente identificables y accesibles desde cualquier punto del local, considerando que la distancia máxima de recorrido hasta alcanzar el extintor más cercano será de 25,00 m, el número de extintores no será inferior a uno por cada 200,00 m² de local o fracción.

Los extintores ubicados fuera de un gabinete de incendios se suspenderán en soportes o perchas empotradas o adosadas a la mampostería, de tal manera que la base de la válvula estará a una altura de 1,50 m del nivel del piso acabado; se colocarán en sitios fácilmente identificables y accesibles.

Art. 113.- ILUMINACIÓN DE EMERGENCIA. -

Las instalaciones destinadas a iluminación de emergencia aseguran su funcionamiento en los locales y vías de evacuación hasta las salidas, en casos de emergencia.

Deberá funcionar mínimo durante una hora, proporcionando en el eje de los pasos principales una iluminación de por lo menos 50 lux. Estará prevista para entrar en funcionamiento automáticamente al producirse el fallo de energía de la red pública.

Art. 114.- SEÑALIZACIÓN DE EMERGENCIA. -

Todos los elementos e implementos de protección contra incendios deberán ser debidamente señalizados para su fácil identificación desde cualquier punto del local a que presten protección.

Todos los medios de salida con sus cambios de dirección (corredores, escaleras y rampas) serán señalizados mediante letreros con texto SALIDA o SALIDAS DE EMERGENCIA, según sea el caso y flecha o símbolos luminosos que indiquen la ubicación y dirección de la salida, debiendo estar iluminados en forma permanente, aunque se interrumpa el servicio eléctrico general.

Los colores, señales, símbolos de seguridad como los colores de identificación de los diferentes tipos de tubería se regirán de acuerdo con los establecido en las Normas INEN 440 y 439, se considerará además lo establecido en la NTE INEN 2 239:2000 referente a accesibilidad de personas al medio físico, señalización y a lo dispuesto por el Cuerpo de Bomberos.

SECCIÓN 4

ACCESIBILIDAD AL MEDIO FÍSICO

Art. 115.- SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS. -

Para facilitar el acceso y el uso de espacios abiertos o construidos de uso público y comunal a las personas en general y en especial a aquellas con capacidad reducida permanente o circunstancial, así como de los diferentes medios de transporte se observarán las normas NTE INEN 2 2315:2000 sobre accesibilidad de las personas al medio físico; el Reglamento Técnico Ecuatoriano RTE INEN 042 "Accesibilidad de las personas con discapacidad y movilidad reducida al medio físico"; la Ley Orgánica de Discapacidades del Ecuador, y otras existentes sobre la materia. El cumplimiento de la



ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón
Bolívar
¡Juntos vamos bien!

aplicación de estas disposiciones será verificado por el Concejo Cantonal de Discapacidades.



50

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

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

Art. 116.- ACCESIBILIDAD DE LAS PERSONAS DISCAPACITADAS. -

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

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

Art. 117.- NORMAS TÉCNICAS. -

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLA 8-PENDIENTES LONGITUDINALES MÁXIMAS

HASTA 15 METROS	6% A 8%
Hasta 10 metros	8% a 10%
Hasta 3 metros	10% a 12%

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Largo: 5000 mm



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



La altura de la cama deber ser de 400 mm para facilitar la transferencia desde la silla de ruedas. La zona para el alcance de los objetos (teléfono, lámparas, controles, etc.) no debe ser mayor de 600 mm, a partir de cualquiera de los bordes laterales de la cabecera de la cama.

Los mecanismos de control sean estos de iluminación, ventilación, extracción de humos, alarmas, etc., deben estar centralizados en un punto de fácil acceso, uno junto a la puerta de entrada a una altura de alcance entre 850 mm y 1200 mm máximo y el otro junto a la cama dentro de la zona de alcance de 600 mm.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IX

NORMATIVA TÉCNICA

SECCIÓN 1

DE LOS PROCEDIMIENTOS GENERALES

Parágrafo 1

Generalidades

Art. 118.- INTERVENCIÓN DE PROFESIONALES.-

Los trabajos de planificación arquitectónica, urbana y de diseño especializado, ya sea de ingeniería, estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química o de comunicaciones, para los cuales se requiera de aprobación municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero, en concordancia con su especialidad, de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el GADMC-Bolívar.

La responsabilidad técnica se deberá establecer con la designación ante la Dirección de Planificación, de un profesional en la rama de la construcción, quien será el encargado de la fiscalización y/o dirección de las respectivas obras durante la ejecución del proyecto, por lo que la Comisaría Municipal sancionará al profesional que no demuestre estar fiscalizando y/o dirigiendo su obra e inmediatamente se dará paso a la paralización de esta.



Art. 119.- RESPETO A LAS NORMAS DE ZONIFICACIÓN. -

Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como dividir un terreno, intensificar la utilización del suelo, urbanizar, construir nuevas edificaciones, ampliar, modificar o reparar construcciones existentes se respetarán las normas de zonificación establecidas y por la regulación urbana en concordancia con el PUGS.

Art. 120.- FORMAS DE INTERVENCIÓN. -

Las edificaciones pueden realizarse bajo dos formas de intervención:

- a. **Con permiso de trabajos varios**, que implique trabajos preliminares para trabajos de topografía, movimiento de tierra para estudios de suelo, cerramientos que ofrezcan seguridad, y cuando se trata de una intervención o edificación nueva hasta cuarenta metros cuadrados, por una sola vez, no requiriéndose aprobación de planos completos, pero si se deberá presentar un esquema de distribución; y,
- b. **Con aprobación de planos y permiso de construcción**, toda construcción mayor a cuarenta metros cuadrados deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil.

SECCIÓN 2

DE LOS ORGANISMOS DE REGULACIÓN Y CONTROL

Art. 121.- INFORME DE REGULACIÓN URBANA. -

El Informe de Regulación Urbana (IRU), es un instrumento técnico que expresa las normas técnicas establecidas y la regulación contenida en los Planos de Uso y Ocupación del Suelo.

El IRU no constituye documento que acredite la tenencia de la tierra. Será expedido por la Dirección de Planificación a pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés. Tiene un período de validez de un año.

Art. 122.- CASOS NO PREVISTOS. -

En los casos no previstos por esta Ordenanza la Dirección de Planificación elaborará un informe técnico para conocimiento del Ejecutivo del GADMC-Bolívar y posterior resolución del Concejo Municipal, si fuera el caso.

Art. 123.- REQUISITOS PARA OBTENER EL INFORME DE REGULACIÓN URBANA. -

Los requisitos para obtener el Informe de Regulación Urbana de un predio son los siguientes:

- a. Solicitud presentada ante la Dirección de Planificación.
- b. Certificado de Solvencia actualizado emitido por el Registro de la Propiedad.
- c. Comprobante de pago de Predios urbanos actualizado.
- d. Gráfico de ubicación y linderos, con coordenadas geográficas en P-SAD 56 o WGS 84 cuando el sector no se encuentre consolidado, y levantamiento cuando el mismo supere los 1.000,00 m².
- e. Especie Valorada para el trámite.

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



En las zonas rurales Urbanizables o de Expansión Urbana Inmediata o Mediata, se deberá además adjuntar la localización exacta del predio graficada en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar en escala uno a cincuenta mil, o uno a veinticinco mil, sumado a los requisitos ya indicados en este artículo.

Art. 124.- DE LA DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN.-

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) Técnicos de Proyectos, como:
 - Arquitectos
 - Ingenieros civiles
 - Ingenieros eléctricos – Electrónicos
 - Ingenieros Ambientales
 - Egresados de las profesiones anteriores. (opcional)

Estos profesionales son aquellos que están habilitados en planificación, construcción y ordenamiento territorial (y si es necesario también pueden contar con egresados de la misma profesión para trabajos menores).

Art. 125.- FUNCIONES.-

Sus funciones estarán dirigidas a:

- a) Asesorar al Concejo Municipal y Alcaldía en materia de planificación del territorio;
- b) Coordinar la elaboración de los Planes Operativos Anuales y Plan de Obras de Inversión;
- c) Expedir informes sobre trámites de su competencia;
- d) Ejercer el control del territorio;
- e) Aprobar los planos de edificaciones o ampliaciones, remodelaciones, restauraciones, etc.
- f) Emitir los informes previos para conocimiento (al ejecutivo del Gad Bolívar); cambio de uso y características de ocupación de suelo, entre otros que le sean dispuestos.
- g) Velar que tanto edificaciones como suelo urbano cumplan con las disposiciones establecidas en esta Normativa Urbanística a través de la comisaría municipal (comisario municipal);
- h) Identificar, programar, elaborar y coordinar estudios y proyectos sectoriales, especiales en: vivienda, transporte, desarrollo económico, localización industrial y equipamientos; en colaboración con las direcciones y empresas municipales, organismos internacionales, del sector público o privado; y,
- i) Realizar los trámites que en forma específica determine esta ordenanza y los que establezca el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo, ordenanzas y demás normativa municipal.
- j) Otorgar los certificados de regulación urbana.
- k) Disponer la colocación de puntos de líneas de fábrica previo al inicio de la construcción.
- l) Realizar la inspección de construcciones.
- m) Otorgar los permisos de construcción.



- n) Determinar los lugares autorizados para realizar el desalojo de escombros.
- o) 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.

Art. 126.- DE LA COMISARÍA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIONES. -

El Comisario Municipal de Construcciones, tendrá a su cargo el Juzgamiento de las infracciones a la presente ordenanza y cumplirá sus funciones con apoyo del inspector de Construcciones y la Policía Nacional o 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 la Ley.

Art. 127.- ATRIBUCIONES DE LA COMISARÍA MUNICIPAL DE CONSTRUCCIONES. -

Son atribuciones de la Comisaría Municipal de Construcciones, sin perjuicio de las que determine el Reglamento Orgánico Funcional, las siguientes:

- a) Cumplir y hacer cumplir la Ley, ordenanzas 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, ordenanzas 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.
- h) Las demás señaladas en la Ley, Ordenanza y Reglamentos.

Art. 128.- INSPECCIÓN DE EDIFICACIONES. -

La Dirección de Planificación, a través de la Comisaría Municipal de construcciones, inspeccionará todas las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites del cantón Bolívar, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con los planos aprobados.

Art. 129.- OBLIGACIÓN DE EJECUTAR LOS DISEÑOS APROBADOS. -

Si de la inspección realizada se tuviera constancia de que la obra se está ejecutando en contravención de los planos aprobados, la Dirección de Planificación a través de la Comisaría Municipal de Construcciones, clausurará la obra hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas; si el propietario o constructor, no cumple con la



disposición de clausura de la obra y continúan los trabajos en desacuerdo con los planos aprobados o no se permitan las inspecciones, o no se han justificado técnicamente las modificaciones.

57

Art. 130.- OBLIGACIÓN DE PRESENTAR EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN. -

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de construcción al Inspector o al Comisario Municipal de Construcciones, cuando lo requieran, caso contrario se procederá a suspender la obra y se le impondrá las sanciones que correspondan.

Art. 131.- OBLIGACIÓN DE UBICAR UNA VALLA DE INFORMACIÓN DE LA OBRA. -

Es obligación del propietario o constructor colocar una valla de información donde indique la identificación del proyecto, nombres de los proyectistas arquitectónicos, estructurales y de instalaciones, número del informe de aprobación de planos y número del permiso de construcción, caso contrario se impondrá una sanción como lo indica el Capítulo XI de esta Ordenanza.

SECCIÓN 3

CLASES DE PERMISOS

Art. 132.- 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.
 - c) 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.
 - f) En el caso de los trabajos detallados en los literales, a) y b), el área de intervención será ilimitada.

Para lo descrito en el literal c y d se presentará la siguiente documentación:

- Solicitud presentada ante la Dirección de Planificación.
- Dos copias de planos donde especifique de manera técnica la obra a realizarse, firmados por un profesional competente.
- Certificado de Solvencia, y
- Copia de pago de predios.
- Especie Valorada para el trámite.

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.



La autorización para realizar trabajos varios será entregada en el término máximo de 3 días contados a partir de la fecha de presentación del trámite; debiendo el solicitante pagar la tasa determinada en esta Ordenanza en la Tesorería Municipal.

58

- 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.

Requisitos. -

La Dirección de Planificación otorgará el permiso de construcción, al propietario o constructor, previa la presentación de la siguiente documentación:

- a. Solicitud presentada a la Dirección de Planificación, por él o los propietarios o su procurador común;
- b. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- c. Certificado de Solvencia actualizado;
- d. Certificado de Informe de Regulación Urbana (IRU).
- e. Copia del pago de los medidores y su instalación correspondiente al Sistema de Agua Potable y Alcantarillado, de cada unidad habitacional que indica el proyecto.
- f. Cuatro juegos de planos, los cuales deben incluir Diseño Arquitectónico, Diseño Estructural, Plano de Instalaciones Sanitarias y Eléctricas, con sus respectivos detalles y firmas de responsabilidad de los profesionales de cada rama.
- g. Pago de Tasa por ocupación de vía pública.
- h. Si la construcción se financia con préstamo hipotecario se adjuntarán tres copias adicionales;
- i. Cuando se trate de edificios de hasta doce unidades habitacionales, se presentará una Letra de cambio a favor del GADMC- Bolívar por el valor de la garantía de ejecución de obra, el cual será calculado de acuerdo al 5% del avalúo total de la construcción, documento que deberá estar debidamente notariado, el mismo que una vez finalizada la obra será devuelto una vez que la Dirección de Planificación realice la inspección en sitio y certifique que se ha cumplido con lo estipulado en los planos aprobados, vencido el plazo (dos años) se procederá a la ejecución de la garantía emitida a favor del GADMC- Bolívar. De encontrarse que el proyecto ha sido modificado sin la correspondiente autorización, se procederá a emitir las sanciones respectivas; de no haberse concluido la obra el constructor debe proceder a actualizar toda la documentación.
- j. En caso de edificaciones mayores de tres pisos, deberán adjuntar la Memoria de Cálculo en la que se deberá especificar, datos del suelo, de fundición, cálculo y diseño sismo resistentes de la estructura y recomendaciones. En las intervenciones en las edificaciones históricas que impliquen modificaciones estructurales de cualquier tipo o cargas adicionales a las actuales presentará además en la memoria de cálculo, el estado de la estructura portante existente y su vinculación con la nueva estructura propuesta;
- k. Cuando el diseño contemple una excavación mayor a dos metros y medio, se requerirá además la presentación de un estudio de suelos y del sistema de excavación, el mismo que incluirá los planos y la descripción del proceso a seguirse;
- l. En edificios que tengan más de dos unidades habitacionales o que esté destinado a



oficinas presentarán cuadro de áreas graficado en la primera lámina del proyecto indicando área del lote, área de construcción en planta baja, porcentaje de COS y CUS, área útil de construcción, área de construcción total, área destinada a vivienda, comercio y oficinas según sea el caso, área de estacionamientos, área comunal, número de unidades de vivienda y número de estacionamientos de acuerdo a lo estipulado en esta Ordenanza;

- m. Además de los requisitos antes señalados, en los casos que se detallan a continuación, se anexará lo siguiente:
1. En edificios habitacionales que tengan más de tres pisos altos se deberá adjuntar el Informe del Cuerpo de Bomberos;
 2. En edificios habitacionales que tengan más de 600m² de construcción, o de tres pisos en adelante, se adjuntará un Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el Área Ambiental del GADMC- Bolívar.

El permiso de construcción será válido durante todo el tiempo de ejecución de la obra de acuerdo al cronograma de obra presentado y que se encuentra aprobado por la Dirección de Planificación.

Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Art. 133.- 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.

- Requisitos:

- a) Copia del permiso de construcción
- b) Planos aprobados por la Dirección de Planificación.
- c) Estudio de resistencia estructural (en caso de tener más de 3 plantas)
- d) Inspección y toma de fotografías (mínimo 4: 2 interiores y 2 exteriores) para evidencias.
- e) Verificación de terminación de la obra en conformidad con el plano aprobado y lo señalado en la ordenanza del PUGS.
- f) Revisión si la edificación está en óptimas condiciones para ser habitada.
- g) Aprobación del Permiso de Habitabilidad

Art. 134.- 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.

Art. 135.- 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.

**Art. 136.- CERTIFICADO DE CONTROL Y REGULACIÓN URBANA. –**

Toda persona natural o jurídica que desee planificar una edificación, remodelar, reconstruir, ampliar o realizar un cerramiento con frente a una calle pública, entre otros fines específicos, deberá previamente acudir a la Dirección de Planificación a solicitar el Permiso de Construcción, acompañada de los siguientes requisitos:

- a) Solicitud en especie valorada.
- b) Certificado de Regulación urbana.
- c) Comprobante de pago del impuesto predial urbano del año en curso.
- d) Copia de la cédula del propietario y certificado de votación.
- e) Copia de la escritura debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) Certificado del Registro de la propiedad.
- g) Certificado de no adeudar al municipio del propietario del inmueble.
- h) Planos arquitectónicos (con la firma de responsabilidad del profesional en la rama).
- i) Ingenierías civiles, eléctricas, electrónica, hidrosanitarias (con las firmas de responsabilidad de los profesionales en la rama).
- j) Estudios de impacto ambiental o similar, cuando el proyecto amerite (con firma de responsabilidad del profesional en la rama).
- k) Certificado de riesgo y desastre.
- l) Cédula del profesional responsable del proyecto (responsabilidad técnica).
- m) Planos aprobados y Copia del comprobante de pago al cuerpo de Bomberos.

Una vez recibida la petición, el funcionario de regulación urbana analizará su finalidad y de acuerdo con 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.
- c) Para otros fines: se concederá de acuerdo al requerimiento del peticionario.

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 un año, transcurrido el cual sin hacer uso del mismo caducará y será renovado cumpliendo el mismo procedimiento establecido en la ordenanza para su expedición.

SECCIÓN 4**TRÁMITE PARA APROBACIÓN DE PLANOS PARA VIVIENDAS****Art. 137.- PROCEDIMIENTO. -**

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
- 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) Aprobación de planos y Copia del comprobante de pago al cuerpo de Bomberos.
- e) Planos que deberán cumplir con las regulaciones exigidas en la presente ordenanza, debidamente legalizados por el proyectista, respaldados por un archivo magnético.
- f) Copias de la cédula de ciudadanía y certificado de votación del propietario, proyectista y/o constructor.
- g) Formulario para permiso de construcción.
- h) Certificado de no adeudar a la municipalidad.
- i) Completar los requisitos

1. Los planos deberán presentarse debidamente doblados y encuadrados en carátulas de treinta por cuarenta centímetros. Estarán compuestos de plantas, elevaciones, dibujados en formato A1 a escalas convenientes para el proyectista como: 1:100, 1:75, 1:50, etc.; los detalles constructivos en escala de 1:20 ó 1:10; 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.

2. 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.
- c) Si dentro del lote destinado al proyecto hubiere áreas edificadas que no van a demolerse, o requieren ampliarse o mantenerse, éstas deberán constar juntamente con las áreas proyectadas, de manera que se identifiquen y diferencien plenamente las unas de las otras.

3. 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 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.

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón
Bolívar
¡Juntos vamos bien!

62

4. Los alzados del edificio en proyecto deben ser completos, con las proporciones arquitectónicas del edificio y que guarden relación con el entorno.
5. 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 respectiva.
6. El plano de cubierta se dibujará con las respectivas pendientes expresadas en porcentajes a escala 1:50 o la que estime el proyectista de acuerdo con el formato A1.
7. En un sector del plano se hará constar lo siguiente:
 - a) Simbología.
 - b) Área total de lote, en metros cuadrados.
 - c) Área construida en el proyecto, por planta y en metros cuadrados.
8. 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 Ing. Civil o calculista estructural.
 - d) Nombre y firma del ingeniero eléctrico y electrónico.
 - e) Fecha en la cual se realizó el proyecto.
 - f) Espacio para sellos municipales, hasta un máximo de 10 x 10cm.Adicional a esto se firmará un acta de responsabilidad notariado por cada uno de los profesionales que intervienen en el proyecto.
9. 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 avalúo de la construcción, que se calculará sobre la base del presupuesto determinado en la misma dependencia.
10. Los valores por pago de las tasas por permiso de construcción se actualizarán de oficio de acuerdo con el avalúo existente en el mercado del costo del metro cuadrado de construcción y con la referencia del área de avalúos y catastro del Gad Bolívar.
11. 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.
12. El Director de Planificación, comunicará al interesado el resultado del trámite de aprobación de los planos presentados, en el término de 7 a 15 días, dependiendo de la complejidad del proyecto, a partir de la fecha de recepción. En caso de incumplimiento, el interesado pondrá en conocimiento del jefe inmediato superior, quién impondrá la sanción pertinente para el responsable de la demora.



13. En los trámites que requieran un tratamiento especial, se hará uso de un término máximo de 20 días.
14. 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.
15. 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.
 - d) De ser necesarios cambios que superen el 5% del proyecto deberá presentar los planos respectivos para su aprobación.
16. Incumplimiento del artículo anterior le permitirá al Municipio de Bolívar retirar al profesional el Registro Municipal, sin perjuicio de las sanciones al propietario de la edificación.
17. 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.

Art. 138.- REVALIDACIÓN DE PLANOS. –

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 Regulación urbana.
- c) Copia de los planos aprobados.
- d) Copia del permiso de construcción.
- e) Copia de las escrituras, debidamente inscritas.

Aprobado el trámite, se cancelará la tasa correspondiente, en la ordenanza, que será del dos por mil del avalúo de la construcción.

1. 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.
2. De todos los trámites seguidos para la aprobación de proyectos se formará un expediente numerado, inventariado por año y apellidos, para futuras verificaciones.



3. Para el caso de aprobación de planos en el área urbana de las parroquias rurales, 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 5

PERMISO DE OBRAS MENORES

Art. 139.- PERMISO DE OBRAS MENORES. –

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:

- 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.
- Certificado de Regulación Urbana.
- Diseño, en caso de requerirse, como cerramiento, entre otros, determinados por la Dirección de Planificación.
- Certificado de no adeudar al municipio.

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 5 días laborables

SECCIÓN 6

DE LAS URBANIZACIONES PARA PROGRAMAS DE INTERÉS SOCIAL, URBANA O RURAL

Art. 140.- URBANIZACIONES DE INTERÉS SOCIAL. –

Las Urbanizaciones para programas de interés social son proyectos impulsados tanto por iniciativa privada como también por el GAD Bolívar, los mismos que serán calificados como tales por (La Dirección de Planificación con conocimiento del ejecutivo del Gad Bolívar) y podrán ubicarse en áreas urbanas o rurales permitidas del Cantón.

Los lotes tendrán una superficie mínima de 98 m², con un frente mínimo de 7 metros por 14 metros de fondo. No podrán ser desarrollados en zonas de preservación o protección natural, forestal, ecológica, arqueológica, histórica u otras especiales declaradas tales por el GAD de BOLÍVAR, o por el MAE. Estarán separados de predios destinados a industrias peligrosas o depósitos de materiales nocivos para la salud, calificados por los organismos competentes y/o el GAD Bolívar; se respetará la proyección, así como afectaciones y derechos en las vías públicas, acueductos, ductos, poliductos, oleoductos, 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.

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



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, se exonerará el valor de los permisos de construcción.

- **PROCEDIMIENTOS:**

- Implantación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbanos y urbanizables y que cuenten con informes favorables de factibilidad de los servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- Normas de zonificación: Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social, se desarrollarán en las asignaciones de forma de ocupación pareada, B y continua, C.
- Equipamiento comunal: La construcción de las obras de equipamiento comunal será de responsabilidad del promotor. La magnitud de estos equipamientos se calculará en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contenidas en esta Normativa.
- Garantía de cumplimiento de obras: Para garantizar el cumplimiento de las obras de infraestructura quedarán hipotecados todos los lotes con prohibición expresa de enajenar debidamente notificada al Registrador de la propiedad.

- **REQUISITOS:**

- a. Solicitud dirigida al Alcalde o Alcaldesa con la firma de los representantes legales (promotor) y, el arquitecto planificador;
- b. Aprobación del anteproyecto;
- c. Comprobante de pago del impuesto predial actualizado;
- d. Copia del pago de los valores de los Medidores de Consumo de Agua Potable, para cada uno de los lotes definidos en el proyecto;
- e. Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica (originales o copias certificadas) o convenios para su dotación;
- f. Estudio de Impacto Ambiental aprobado por el Área Ambiental;
- g. Informe y Plano aprobatorio del Sistema Contra Incendio emitido por el Cuerpo de Bomberos de Bolívar;
- h. Memoria técnica justificativa del proyecto definitivo;
- i. Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras de infraestructura, a excepción de los proyectos ejecutados por el Gad Bolívar;
- j. Cronograma valorado;
- k. Reglamento interno notariado;
- l. Seis copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:
 1. Ubicación a escala, con coordenadas PSAD 56 o WGS 84 y delimitación exacta de los linderos del predio con nombres de los colindantes.
 2. Diseño vial y de niveles;
 3. Plano topográfico, de implantación general
 4. Diseño de lotes y manzanas;
 5. Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes; densidad poblacional bruta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreacionales;
 6. Plano de detalle del diseño del área comunal y de los centros urbanos



- propuestos; y,
7. Propuesta de urbanización definitiva de las etapas evolutivas.

• **REQUISITOS COMPLEMENTARIOS**

1. Acta debidamente notariada del consentimiento unánime de los copropietarios en caso de derechos y acciones.
2. En caso de predios limitados por ríos o quebradas se anexará el informe del Área de Avalúo y Catastros y plano que contenga la restitución de los bordes.

SECCIÓN 7

MÁRGENES DE PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS

Art. 141.- PROTECCIÓN DE RÍOS Y QUEBRADAS. -

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 veinte metros a cada lado, medidos desde la orilla del río.
- b) Para el caso de las quebradas, las franjas de terreno serán de veinte metros a cada lado.
- c) Para el caso de lagunas naturales, veinte 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.

SECCIÓN 8

DE LAS ÁREAS VERDES Y COMUNALES

Art. 142.- 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.



Art. 143.- 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.

SECCIÓN 9

PERMISOS PARA SUBDIVISIONES Y FRACCIONAMIENTOS

Art. 144.- 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 Regulación Urbana.
- c) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.
- d) Certificado del registro de la Propiedad, actualizado.
- e) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad.
- f) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación.
- g) Comprobante de pago del impuesto predial.
- h) El concejo cantonal emitirá la resolución favorable o desfavorable en lo referente a las particiones judiciales y extrajudiciales, en concordancia con lo que establece el código orgánico de organización territorial autonomía y descentralización.
- i) Cuatro copias de los planos de la subdivisión elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
 - 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.
 - Sección transversal de las calles existentes y proyectadas, de quebradas o ríos, en escala opcional.
 - 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. 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.

- j) 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.

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.

Art. 145.- 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.

CAPÍTULO X

REGLAS RELATIVAS A LA TRANSFERENCIA DE INMUEBLES

SECCIÓN 1

DE LA TRANSFERENCIA DE LOTES URBANOS

Art. 146.- PROCEDIMIENTO. -

Los interesados en transferir lotes urbanos habilitados deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Copia de la Escritura Pública.
- b) Copia de cédula a color de vendedor y comprador.
- c) Inspección al sitio por funcionarios del Gad
- d) Certificado de la Dirección de Planificación.
- e) Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- f) Plano del lote realizado por un profesional en la rama.
- g) Certificado de Avalúos y Catastros.
- h) Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.

SECCIÓN 2

DE LA TRANSFERENCIA DE LOTES RURALES

Art. 147.- PROCEDIMIENTO. -

Los interesados en transferir lotes rurales habilitados deben seguir el siguiente procedimiento:

- a) Inspección al sitio por funcionarios del Gad
- b) Copia de la Escritura Pública.
- c) Certificado de la Dirección de Planificación.
- d) Certificado de Gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad.
- e) Certificado de Avalúos y Catastros;
- f) Certificados de no adeudar al Municipio del comprador y vendedor.

SECCIÓN 3



DE LA RECTIFICACIÓN EN LAS MEDIDAS DE LOS PREDIOS

Art. 148.- PROCEDIMIENTO. -

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.

La Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Bolívar, es competente para recibir toda solicitud encaminada a corregir errores en la medición de la superficie de los predios.

• 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.
 - g) Acta o acuerdo del solicitante y sus colindantes.
1. Recibida la solicitud el Director de Planificación dispondrá la verificación del predio conforme a las características de los planos y de ser procedente presentará el informe favorable.
 2. Se pondrá en conocimiento al Concejo en Pleno de los errores de medición o de tipeo.
 3. El solicitante deberá hacer la Escritura Modificatoria e inscribirle en el Registro de la Propiedad.
 4. Con la Escritura Pública, legalmente inscrita en el Registro de la Propiedad, el solicitante registrará los nuevos datos en el Área de Avalúos y Catastros de la Municipalidad.

CAPÍTULO XI

INFRACCIONES Y SANCIONES

SECCIÓN 1

REGLAS GENERALES

Art. 149.- 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 de Construcciones, quién tiene competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 150.- INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS. -

Para el mantenimiento del control territorial, se hará uso de los siguientes mecanismos:



ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



Municipio del Cantón
Bolívar
¡Juntos vamos bien!



70

- 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.

Art. 151.- 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 privado.
Las obras públicas.
- b) 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.

Art. 152.- 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.

Art. 153.- 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.

Art. 154.- CIRCUNSTANCIAS AGRAVANTES. -

Son agravantes la rebeldía y la reincidencia.

Art. 155.- 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 2 PROCEDIMIENTOS

Art. 156.- SANCIONES. -

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO



El Comisario Municipal de Construcciones, sancionará siguiendo el Procedimiento Administrativo sancionador establecido en el Art. 401 del COOTAD.

Art. 157.- CARÁCTER INDEPENDIENTE DE LAS SANCIONES. -

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.

Art. 158.- 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.

Art. 159.- 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 ordenanza.

Art. 160.- 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.

Art. 161.- SANCIONES APLICABLES. -

Son aplicables a los infractores de las disposiciones de este Capítulo, sin perjuicio de imponerlas simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión de la Obra.
- b) Multa.
- c) Revocatoria de aprobación de planos.
- d) Revocación del permiso de construcción.
- e) Ejecución del monto total del fondo de garantía otorgado a favor del Municipio.

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 3

INFRACCIONES GENERALES

**Art. 162.- 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 10% del valor de la obra según avance o estado de la construcción; sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción respectivo, pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 163.- 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 fondo de garantía, sin perjuicio que el Comisario de Construcción ordene la suspensión de las obras hasta que presente el permiso de construcción, pudiendo llegar incluso hasta el derrocamiento.

Art. 164.- CONSTRUCCIÓN SIN PLANOS APROBADOS, NI PERMISO DE CONSTRUCCIÓN QUE RESPETA LA ZONIFICACIÓN. -

Los que construyan, amplíen, modifiquen 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 100% del fondo de garantía que debió otorgar a favor del Municipio, sin perjuicio de que el Comisario de Construcciones ordene la suspensión de la construcción hasta que presente el permiso correspondiente; pudiendo llegar incluso al derrocamiento.

Art. 165.- 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.

Art. 166.- 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 remuneración salarial unificada (RSU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la clausura del local.

Art. 167.- 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% la remuneración salarial unificada (RSU), sin perjuicio de que el Comisario ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

ORDENANZA MUNICIPAL DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO

Art. 168.- OBSTACULIZACIÓN DE INSPECCIONES MUNICIPALES. -

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente UNA remuneración salarial unificada (RSU), del salario general unificado.

Art. 169.- 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 30% de la remuneración salarial unificada (RSU), sin perjuicio de que el Comisario ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art. 170.- 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 20% de la remuneración salarial unificada (RSU), sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario de Construcciones ordene la demolición de la construcción.

Art. 171.- PERMISO DE HABITABILIDAD. -

El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención del 50 % del fondo de garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo.

Art. 172.- 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 remuneración salarial unificada (RSU) 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%.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Para el período de 2019-2023, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, respecto al **PLAN DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BOLÍVAR, DE LA PROVINCIA DE MANABÍ** este se realizó tomando en cuenta lo establecido por la Constitución de la República del Ecuador, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión de Suelo y lo establecido por el Consejo Técnico de Uso y Gestión de Suelo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese parcialmente todo aquello que contravenga la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sancionamiento sin perjuicio de su publicación en la página web institucional y en el registro oficial.

Dado y Firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar a los dieciocho días del mes de enero del dos mil veintiuno.


Sr. Walther Cevallos Pinargote
ALCALDE GADM. BOLÍVAR




Ab. Manuel Cornejo Flores.
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICO: Que la presente "**ORDENANZA DE USO Y GESTIÓN DE SUELO DEL CANTÓN BOLIVAR, PROVINCIA DE MANABI.**", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Bolívar, en sesión ordinaria de fecha 17 de diciembre de 2020 y en sesión extraordinaria de fecha 18 de enero del 2021, en primero y segundo debate respectivamente.


Ab. Manuel Cornejo Flores.
SECRETARIO GENERAL



Calceta 18 de enero de 2021, conforme lo dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al alcalde del cantón Bolívar, la presente Ordenanza, en tres ejemplares para su respectiva sanción legal u observación.


Ab. Manuel Cornejo Flores.
SECRETARIO GENERAL



Calceta 21 de enero 2021. Conforme lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal correspondiente, sanciono la presente Ordenanza. Publíquese y Ejecútese.