

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JUNÍN, PROVINCIA DE
MANABÍ**

CONSIDERANDO

Que, el ultimo inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los Gobiernos Municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales.

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su Art. 238, inciso segundo proclama: Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los **concejos municipales**, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

Que, el 19 de Octubre del 2010, en el Registro Oficial No.- 303, se publica la vigencia del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el artículo 6 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, garantiza la autonomía administrativa y financiera, propia de los Gobiernos Autónomos descentralizados.

Que, el artículo 7 del **Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización**, otorga la facultad normativa, para en pleno ejercicio de sus competencias y facultades, dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, el Artículo 57 del **Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal a)** establece **que es atribución del Concejo Municipal** *“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”...*;

Que, es necesario organizar **el ordenamiento territorial uso y ocupación del suelo en Junín a fin de evitar:**

1.- La forma desequilibrada de asentamiento en el territorio

Causado por la falta de previsión de las condiciones y reglas de habitabilidad adecuadas para un desarrollo común, planificado y sostenible, respetando limitantes espaciales y ambientales

2.- Deterioro de recursos naturales escasos y ecosistemas frágiles

Engendrado por la falta de infraestructura sanitaria, falta de conciencia ciudadana, deficiencia en recolección de residuos sólidos y manejo de aguas residuales.

3.- Intervención a trópica en zonas de Reserva de Biosfera



Causado por construcción de viviendas de manera indiscriminada en ecosistemas estratégicos, o en sus inmediaciones; deficiencias en manejo de residuos sólidos y la excesiva deforestación.

4.- Centro urbano con baja calidad ambiental

Causado por el profundo deterioro de la margen vial, ninguna cobertura de alcantarillado pluvial y sanitario, ausencia de parqueaderos, e incumplimiento de normas de construcción y urbanismo.

5.- Expansión de asentamientos sin servicios públicos

Motivado por el crecimiento natural de la población por factores como la inmigración y la natalidad, hacinamiento y déficit de vivienda.

6.- Ausencia de un adecuado sistema de espacio público

Causado por la baja gestión y planificación del territorio en la búsqueda de espacios públicos mínimos.

7.- Estado ruinoso de edificaciones

Ocasionado por la parálisis en el sector de la construcción, y la desaceleración y crisis de la economía local.

8.- Deterioro de la plataforma territorial

Originado por el bajo desarrollo competitivo de nuevas tecnologías, falta de equipamientos para el sector agrícola, ganadero y ausencia de visión y política de competitividad sistémicas.

Que, en sesión ordinaria del día viernes 22 de junio del 2018, el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín, emitió la Resolución N° 224, que contiene el presente acto normativo;

Que, es necesario actualizar la legislación y en ejercicio de las facultades legislativas y ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicción territorial, así otorgada por el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con lo dispuesto en los artículos 295, 296, 297, 298 y 299 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE

**LA REFORMA A LA ORDENANZA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
USO Y OCUPACION DE SUELO DEL CANTON JUNÍN, PROVINCIA DE
MANABI.**

TITULO 1

REGIMEN DEL SUELO

Capítulo I

Generalidades



Sección 1ra

Ámbito de aplicación

Art. 1 Alcance.

Las disposiciones de esta ordenanza se aplicarán dentro de los límites del Cantón Junín y tienen como finalidad **regular el ordenamiento, uso, transformación y ocupación del suelo**, de acuerdo a la normativa vigente, ejerciendo control sobre el mismo con competencia exclusiva y privativa y sobre las construcciones o edificaciones, el estado, destino y condiciones de ellas según las estrategias de desarrollo socioeconómico, en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales. Serán componentes del Ordenamiento Territorial:

- La estructura urbana del territorio de Junín en proporción a las limitaciones contenidas en la descripción del perímetro que lo define.
- La Estructura rural del territorio conformada por los suelos suburbanos, los corredores lineales, las zonas y las áreas de producción agropecuaria.
- Estructura Ambiental del territorio, en especial las constituidas por el sistema general de áreas protegidas.

Art. 2 Sometimiento.

Las facultades de los propietarios y las de cualquier otro titular de derechos reales relativos al uso del suelo y a la edificación, se ejercerán de acuerdo con la planificación cantonal y previa su autorización, que orientará la localización de infraestructura física-social sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

Art. 3 Prelación normativa.

Estas normas prevalecen sobre otras en materia de planeamiento territorial, aún sobre las ordenanzas y las normas de carácter especial.

Régimen del Suelo.

Art.4 Revisión y Modificación.

Periódicamente, cada cinco años, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial evaluará la idoneidad de las normas de ésta y demás ordenanzas conexas, en función de las nuevas necesidades del desarrollo territorial y propondrá al Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Junín previa consulta a las direcciones municipales, empresas, y sectores público (entidades de carácter estatal), social (comunidad), y privado (organismos no gubernamentales, corporaciones, colegios profesionales, etc.), las modificaciones respaldadas en 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, por la aparición de circunstancias de carácter demográfico, ambiental o económico que incidan substancialmente sobre la ordenación y uso del suelo.



Sección 3ra.

Principios generales relativos a la interpretación y aplicación.

Art.5 Reglas para la aplicación e interpretación

Las normas de la presente ordenanza de los planes y demás instrumentos de planificación de carácter general, se interpretarán y aplicarán observando los siguientes principios:

- a) Toda norma se entenderá dentro del contexto y en función de los objetivos del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)
- b) Las normas que establecen excepciones o restringen derechos, no se aplicarán por analogía.
- c) De entre varios sentidos legítimos posibles, se privilegiará el interés social o colectivo frente al interés individual o privado, siempre que con ello no se quebrante un derecho subjetivo.

Art. 6.- Protección a los derechos adquiridos

- a) Las modificaciones posteriores a los instrumentos de planificación, no afectarán derechos reconocidos por actos administrativos anteriores.
- b) La revocación de actos administrativos, de los cuales hayan nacido derechos subjetivos, obligará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, a la respectiva indemnización y la restitución del derecho violentado, aplicando el derecho de repetición al o los funcionarios responsables del perjuicio.

Art.7.- Casos no previstos

En los casos no previstos por esta ordenanza y que se requiera, de conformidad con el COOTAD y la Dirección de Planificación y ordenamiento Territorial, previa consulta a las dependencias municipales correspondientes, elaborará un informe para conocimiento de la Comisión de planificación y presupuesto y resolución del Concejo Municipal, para que mediante ordenanza apruebe la propuesta presentada, la misma que en ningún caso podrá referirse a un asunto de interés personal o particular, pero si sectorial o general.

La primera revisión se la realizará en el año 2015, coincidente con la primera revisión del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)

Capítulo II

Régimen General del Suelo

Sección 1ra

Regulaciones Urbanísticas

Parágrafo 1ero

Del suelo



Art.8 Suelo

Es el soporte físico territorial para la implantación de diferentes usos y actividades y, cuya habilitación para tal fin se dará en concordancia con lo que dispone esta ordenanza.

Art.9 No pago de indemnización por ordenación

La ordenación del uso de los terrenos y construcciones no confiere derechos de indemnización, salvo en los casos que determine el COOTAD.

Art.10 Participación en las plusvalías y reparto equitativo

La participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento territorial y el reparto entre los afectados por el mismo, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, se producirán en los términos fijados por el COOTAD

Art.11 Utilización del suelo conforme a la ordenación territorial

La utilización del suelo y en especial su habilitación y edificación, deberán producirse en la forma y con las limitaciones que establezcan la ordenación territorial y de conformidad con la clasificación y calificación del suelo, que se establecen en el Plan de Desarrollo Territorial y ordenamiento territorial; y en el Plan de Uso y gestión de Suelo. Para la estructuración de los usos del suelo se reglamentará la zona urbana a través de la conformación de las unidades de planificación que son aquellas que hacen factible la aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial formulado desde la escala general a la escala particular.

Art.12 Clasificación del suelo

En función de su aprovechamiento, el suelo se clasifica en urbano, urbanizable y no urbanizable.

- a) Suelo urbano.- Es aquel que cuenta con vías, redes de servicios e infraestructuras públicas y que tenga ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal.
- b) Suelo urbanizable.- Son aquellas áreas que el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón destina a ser soporte del crecimiento urbano previsible, bajo las normas y en los plazos que establezca el PDOT de acuerdo a las etapas de incorporación.
- c) Suelo no urbanizable.- Son aquellas áreas del cantón que por sus condiciones naturales, sus características ambientales, de paisaje, turísticas, históricas y culturales, su valor productivo, agropecuario, forestal o minero no pueden ser incorporadas en las categorías

Régimen del Suelo

A cada uno de estos suelos pueden asignarse usos por el establecimiento de una zonificación de acuerdo a las características de ocupación y utilización de los predios. Las normas al respecto constarán en el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) el mismo que es un instrumento de planificación para poder desarrollar una norma urbanística en el nivel de detalle que requiere el cantón, debido a las diferencias que existen entre unos sectores y otros.



Sección 2da

Derechos y deberes

Parágrafo 1ro

De los propietarios del suelo urbano

Art.13 Derechos

La clasificación del suelo como urbano permite que se integren a la propiedad inmobiliaria, de manera progresiva, los siguientes derechos:

- a) Al aprovechamiento urbanístico que el planeamiento asigne a los terrenos según la zona de ordenación en que se encuentre ubicada.
- b) A edificar, que consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente, que nace con la aprobación del plano de la edificación.
- c) A la edificación que consiste en la facultad de incorporar al patrimonio edificado la obra, una vez concluida de acuerdo al permiso otorgado.

Art. 14 Deberes

La ejecución del planeamiento implicará el cumplimiento de los siguientes deberes:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas, en los casos y las condiciones previstas en el COOTAD
- b) Reconocer la contribución especial de mejoras correspondiente a la utilidad proveniente de la inversión municipal.
- c) Solicitar el permiso de construcción.
- d) Edificar en los lotes en el plazo fijado en el permiso correspondiente.
- e) Ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos
- f) Destinar a usos conforme a lo establecido en el PUGS.
- g) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- h) Sujetarse a las normas de protección del ambiente, del patrimonio arquitectónico, del patrimonio arqueológico y urbano.

Parágrafo 2do

De los propietarios del suelo urbanizable o de expansión urbana

Art.15 Derechos

- a) A urbanizar, conforme a las etapas previstas en el PDOT, y que nace con la calificación del suelo y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras establecidos en el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.



Art.16 Deberes

- a) Efectuar habilitaciones de suelo cuando se aprueben los correspondientes planes de intervención que los desarrollen.
- b) Desarrollar únicamente los usos contemplados por el plan de uso y gestión de suelo PUGS
- c) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- d) Sujetarse a las normas de protección del ambiente.

Parágrafo 3ro

De los propietarios del suelo no urbanizable, rural o suburbano

Art.17 Derechos

- a) A edificar, únicamente construcciones que guarden relación con la naturaleza de la actividad, aprovechamiento o cultivo y con la extensión y características de la propiedad, siempre que se ajusten a los planes y a las normas vigentes.
- b) A construir, edificaciones e instalaciones destinadas al servicio público o comunitario, a la ejecución, mantenimiento o funcionamiento de las obras públicas, así como a vivienda del propietario del predio.
- c) A implantar, usos relacionados con la explotación agropecuaria que por su dimensión industrial, grado de transformación de la materia prima u otros factores no están ligados a la tierra. Estas instalaciones deberán contar con una franja de aislamiento perimetral, en la cual no se permitirá ningún tipo de desarrollo urbano, pudiéndose utilizar para siembra de especies forestales, arbustos y cultivos. El ancho y las condiciones de esta franja se determinarán de acuerdo a la actividad agropecuaria o industrial a implantarse, no debiendo ser menor a 10 m.
- d) En las tierras pertenecientes a las comunas y cooperativas agrícolas, definir, limitar y regular los usos de suelo, de mutuo acuerdo entre el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
- e) El Ministerio de Agricultura y Ganadería y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por la Dirección municipal de medio ambiente

Art. 18 Deberes

- a) Requerir de autorización municipal para efectuar construcciones en suelo no urbanizable.
- b) Ejecutar habilitaciones que cumplan con el tamaño mínimo de lote establecido por el PUGS.
- c) Destinar a usos conforme a lo establecido en el planeamiento y la legislación sectorial que los regule con fines agropecuario, forestal, turístico, recreacional, y en general a los vinculados al aprovechamiento racional de los recursos naturales.
- d) Mantener las edificaciones y los terrenos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato.
- e) Sujetarse a las normas de protección del ambiente y protección del paisaje.



Capítulo III

Participación ciudadana

Art.19 Forma de participación

Todo habitante del cantón tiene derecho a participar en el proceso de planeamiento, no solamente en el financiamiento de los proyectos destinados a satisfacer sus necesidades, sino también en la identificación de tales necesidades y en el control del territorio, en los términos que se establecen en la presente sección, así como a recibir información por parte de las autoridades de este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal. Sobre los planes y su contenido y a presentar sugerencias, sobre las características de los mismos, en tanto sean de carácter colectivo y representen necesidades de la comunidad.

Art.20 Principios

La Administración Municipal tiene la obligación de realizar acciones concertadas con grupos organizados, públicos, privados y sociales para discutir los contenidos del proceso de planeamiento y control del territorio.

Art.21 Modalidades

La comunidad participará en el proceso de planificación a través de las modalidades siguientes:

- a) Consulta directa: El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal remitirá a los interesados la información relativa a la materia consultada y les invitará a que hagan llegar sus planteamientos por escrito dentro del plazo de quince días.
- b) Consulta mediante difusión pública: Se divulgará la información básica por los medios de comunicación colectiva, se establece un plazo de 30 días para recabar las observaciones, planteamientos y puntos de vista de la colectividad.
- c) Cabildos ciudadanos: Los habitantes del cantón podrán conformar organizaciones ciudadanas, con su reglamento específico, a fin de poner en práctica mecanismos de evaluación y vigilancia directas sobre la ejecución y cumplimiento de los planes.

Las recomendaciones que estos Cabildos formulen dentro del proceso de consulta, constituyen elementos de juicio para la Administración Municipal, pero no son obligatorias. Tendrán como derechos y obligaciones:

- Recibir de parte de la Administración Municipal la información relativa al financiamiento, a la contratación y a al cronograma de ejecución de los proyectos y obras previstos en los planes.
- Recabar la información y formular propuestas orientadas a garantizar la oportuna ejecución del proceso de planeamiento
- Recurrir al órgano superior con queja por la morosidad u omisión en el cumplimiento de instrumentos de planeamiento.

d) Acción popular: Consiste en el reclamo que puede efectuar cualquier persona contra la Administración Municipal si esta incumple los deberes impuestos por los instrumentos



de planificación territorial. Quien la ejerce, será parte en el procedimiento. Si la acción está motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, por la mala calidad de los materiales utilizados o por morosidad en el cumplimiento, se la podrá ejercitar durante la ejecución de las mismas y aún mientras transcurren los plazos establecidos para la adopción de medidas de protección a la legalidad urbana.

Sección 2da

Instrumentos de la Planificación Territorial

Parágrafo 1ro

Definiciones y clases de planes

Art.22 Planificación

Se entiende por planificación al proceso global que identifica las acciones físicas, institucionales y reglamentarias que deben emprender a través de planes, el Municipio y la comunidad con el fin de lograr un desarrollo sustentable que les permita a las presentes y futuras generaciones usufructuar de los recursos naturales y realizar actividades socio-económicas necesarias para su mejoramiento material dentro de un criterio de desarrollo sostenible.

Art.23 Objetivos de la planificación territorial

Los planes municipales para el desarrollo del territorio y la acción urbanística, perseguirán los siguientes objetivos generales:

- a) Procurar un aprovechamiento racional y sustentable del suelo y propender hacia una equilibrada relación entre la sociedad y su entorno.
- b) Procurar que el suelo se utilice de manera compatible con el bienestar de los habitantes, el bien público y la función social.
- c) Asegurar la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los propietarios.
- d) Racionalizar la inversión y el uso de los recursos públicos y privados.
- e) Mejorar la calidad de vida de la comunidad.
- f) Dotar de infraestructura y servicios de calidad al territorio municipal.
- g) Manejar en forma óptima el tránsito y transporte.
- h) Clasificar el suelo como base de la planificación.

Art.24 Facultades de la Administración Municipal

Tendrá las facultades siguientes:

- a) Ajustar su acción a las previsiones de los planes.



- b) Obtener de los sectores público (entidades de carácter estatal), privado (organismos no gubernamentales, corporaciones, colegios profesionales, etc.) y social (comunidad) la información necesaria para la elaboración del plan.
- c) Formular los planes e instrumentos de desarrollo territorial a los que se refiere la presente sección.
- d) Clasificar al territorio según la vocación o destino del suelo en: urbano, urbanizable y no urbanizable.
- e) Establecer normas para la utilización del suelo según el porcentaje de terreno que pueda ser ocupado por construcciones, las características y el destino de éstas, tomando como referencia la densidad de la población que vaya a habitarlas.
- f) Adoptar las medidas necesarias para la ejecución del planeamiento.
- g) Ejercitar las facultades previstas en éste para el mantenimiento del control territorial.
- h) Constituir y gestionar patrimonios públicos de suelo e intervenir en el mercado del suelo.
- i) Promover y facilitar la participación de la comunidad en todas las etapas del planeamiento, en la identificación de necesidades y aspiraciones, toma de decisiones, en la ejecución de las obras y en el mantenimiento del orden urbanístico.

Art.25 Naturaleza jurídica de los planes

Los planes son obligatorios, confieren derechos y crean obligaciones tanto para la Administración Municipal como para los propietarios de inmuebles y los habitantes del cantón. La falta de alguno de los contenidos requeridos para cada tipo de plan, en caso que hubiere, debe ser justificada por quien lo elaboró y lo aprobó ante el órgano superior encargado del control.

Art.26 Revisión de los planes

Serán causa para revisión de los planes las siguientes:

- a) Cuando se cumpla el período de vigencia del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
- b) Cuando ocurran cambios significativos en las previsiones en función de la población total y su índice de crecimiento, usos e intensidad de ocupación y a los nuevos avances tecnológicos.
- c) Cuando surja la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto y/o planes especiales en materia de transporte, infraestructura, equipamientos, servicios urbanos y en general servicios públicos.
- d) Cuando existan alteraciones en las condiciones naturales del suelo o del medio ambiente que impliquen la necesidad o la conveniencia de implementar los respectivos ajustes.

Art.27 Intangibilidad de la propiedad



Los planes no afectan la existencia ni modifican la titularidad del derecho de dominio. Especifican el alcance de las facultades del propietario y la forma en que han de ejercerse. Esta determinación no confiere derechos de indemnización.

Art.28 División de los instrumentos de desarrollo territorial

Los instrumentos de desarrollo territorial se dividen en:

- a) Instrumentos de planeamiento
- b) Instrumentos complementarios

Art.29 Instrumentos de planeamiento

El ordenamiento y desarrollo territorial del cantón se ejecutará mediante los siguientes instrumentos de planeamiento:

- a) Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, Cuyo ámbito de cobertura será el conjunto del territorio del cantón, y establece los objetivos, estrategias, programas y proyectos para su desarrollo físico integral;
- b) Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS), cuyo ámbito de cobertura será el conjunto del territorio del cantón,
- c) Plan parcial, de ordenamiento y desarrollo en áreas de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable;
- d) Plan especial, se desarrollarán en áreas delimitadas para este efecto por el PDOT, o con otras finalidades específicas en cualquier clase de suelo como: de protección del paisaje, de ordenamiento vial, de saneamiento y recuperación ambiental, y de carácter sectorial.

Art.30 Instrumentos complementarios

Para precisar regulaciones específicas en áreas definidas por el PDOT y el PUGS, o alguno de los instrumentos de planeamiento enunciados, se complementarán mediante:

- a) Estudios de detalle, como complemento del PDOT y el PUGS, o de planes para suelo urbano.
- b) Normas especiales de protección, en cualquier tipo de suelo.
- c) Ordenanzas especiales, para regular aspectos complementarios al planeamiento, o por omisión del PDOT o el PUGS, o porque resulta conveniente para su aclaración.

Art.31 Competencia

Para lo relacionado con estos planes, y de acuerdo a su tipo o dependiendo de los instrumentos de desarrollo territorial, la competencia se distribuirá en la forma siguiente:

- a) Elaboración: Según el nivel y escala de cobertura territorial: la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Administraciones Zonales, empresas municipales; y, sectores público, social y privado.



b) Aprobación: Concejo Municipal, previo informe de la Comisión de planificación y presupuesto y/o de las Comisiones respectivas.

c) Ejecución: Dirección, social y privado.

d) Revisión y modificación: Concejo Municipal, empresas y sectores público, social y privado, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y Comisiones respectivas del Concejo

Parágrafo 2do

Art.32 Ámbito y Definición

El PDOT, como instrumento de ordenación territorial y desarrollo físico integral de Junín abarcará la totalidad del territorio, calificará y clasificará el suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente; definirá los elementos fundamentales de la estructura adoptada para la ordenación territorial y establecerá el programa para su desarrollo y ejecución.

Tiene por objeto específico, ordenar el suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, regular su uso, definir las políticas de desarrollo y crecimiento urbano; concretar los programas y medidas necesarios para su ejecución; así como preservar el suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano y establecer medidas de protección del territorio y del paisaje. El plazo de su vigencia no será inferior a 20 años; y se revisará cada 5 años.

Art.33 Presentación

El PDOT se desarrollará en los siguientes documentos:

- a) Memoria y estudios complementarios
- b) Planos de información
- c) Planos de la propuesta de ordenación del territorio
- d) Planos de propuesta del desarrollo físico integral del cantón
- e) Programa de aplicación
- f) Proyectos de ejecución

Parágrafo 3ro

Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art.34 Ámbito y Definición

El Plan de uso y gestión del suelo PUGS, cuyo ámbito de aplicación es el conjunto del territorio del cantón Junín, tiene como objetivo la estructuración de la admisibilidad de usos y la edificabilidad del suelo, mediante la fijación de los parámetros y normas específicas para el uso, ocupación y fraccionamiento del mismo, de acuerdo a lo que establece la reglamentación vigente en la presente Ordenanza. El plazo de su vigencia no será inferior a 10 años; y, se revisará cada 5 años.

Para el efecto delimitará áreas del territorio del cantón, en las que se determinarán los siguientes aspectos:



- a) El sistema de tratamientos de las estructuras urbanas y rurales del territorio;
- b) El sistema de usos del suelo;
- c) El sistema de ocupación del suelo;
- d) El sistema de coeficientes de ocupación del suelo;
- e) El volumen y altura de la edificación;
- f) La forma de fraccionamiento.
- g) Planificar el uso y aprovechamiento eficiente, equitativo, racional y equilibrado del suelo urbano y rural.
- h) Generar suelo para vivienda y los sistemas públicos de soporte

Parágrafo 4to

Plan Parcial

Art.35 Ámbito y Definición

Los planes parciales son instrumentos de planeamiento de la administración municipal y del sector público en general, cuyo objetivo es la ordenación y desarrollo particularizados, en suelo clasificado como urbano, urbanizable y no urbanizable por el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial PDOT. Su escala de desarrollo es la zona urbana y rural.

Los planes parciales están subordinados jerárquicamente al PDOT y al PUGS, en ese orden, por lo que se acogerán las previsiones y determinaciones establecidas por estos.

El Plan Parcial contendrá:

Determinación de usos pormenorizados y tipologías de edificación.

Establecimiento de reservas de terrenos para equipamiento turístico, recreativo y de deportes independientemente de las superficies destinadas en el PDOT a espacios libres o zonas verdes para parques.

Establecimiento de reservas de terrenos para equipamientos educativos, culturales, de salud, bienestar social y demás servicios públicos, de acuerdo a las normas sobre el uso y la ocupación del suelo.

Trazado y características geométricas de la red vial propia del sector y de su enlace con el sistema previsto en el PDOT, señalando alineaciones, rasantes y zonas de protección de toda la red y la previsión de estacionamientos de acuerdo a lo establecido en las normas de arquitectura y urbanismo.

Características y trazado de las redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefónica y de aquellos otros servicios que prevea el plan.



Parágrafo 5to

Plan Especial

Art.36 Ámbito y Definición

Los Planes Especiales son instrumentos de planeamiento de la administración municipal y del sector público en general, cuyo objetivo es instrumentar la aplicación del PDOT en términos de las previsiones de clasificación de suelo y etapas de incorporación, e implantar los sistemas, programas y proyectos que este establece. Su escala de desarrollo son los sectores de planeamiento urbano, el área urbana de las cabeceras parroquiales, los núcleos urbanos menores (barrios) con sus áreas de incorporación programadas y aquellos sectores que por su dinámica entren en contradicción con la normativa vigente.

Los Planes Especiales acogerán o modificarán las determinaciones que sobre ordenamiento, uso, y ocupación del suelo y la edificación se establecen en el PDOT y en el PUGS.

Y tienen como finalidad específica:

El desarrollo de infraestructuras pertenecientes a los sistemas generales.

La protección, conservación o valoración de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo o elementos urbanos o naturales.

Ordenación de sectores determinados por el PDOT y el PUGS en suelo urbano para su ordenamiento, mejora o saneamiento.

Prevención de riesgos y mitigación de desastres.

Prevención y control ambiental.

Desarrollo turístico.

Parágrafo 6to

Instrumentos complementarios

Art. 37 Estudios de Detalle

Los estudios de detalle se formularán para completar lo establecido en el PDOT, el PUGS, planes especiales de reestructuración urbana o planes parciales. Podrán ser elaborados por las administraciones barriales en coordinación con la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, el departamento de planeamiento Urbano y de avalúos y catastro; y contarán siempre con informe previo de las mismas. Se elaborarán con los siguientes fines:

a) Reajustar los tramos de la red vial, señalados en los instrumentos de planeamiento para suelo urbano, urbanizable y no urbanizable para concretar y racionalizar los trazados, sin reducir la superficie de la vía y sin desmejorar los espacios públicos.

b) Ordenar los volúmenes de edificación de acuerdo con las especificaciones de los estudios y sin alterar el aprovechamiento que corresponde a los terrenos.



Art. 38 Normas Especiales de Protección

Cuando los objetivos generales del PDOT y el PUGS en materia de protección, conservación, mejora de edificios, espacios naturales, , hitos o vinculaciones históricas no requieran de la elaboración de planes especiales o como complementos de éstos y de las disposiciones de la presente reglamentación, podrán dictarse normas especiales dirigidas a desarrollar o completar la reglamentación particularizada de usos, podrán ser elaborados por las administraciones barriales y contarán siempre con informe previo de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y el departamento de planeamiento Urbano y de avalúos y catastro.

Art. 39 Ordenanzas Especiales

Se consideran todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal, que regulan aspectos relacionados con la aplicación del plan y los usos del suelo, que se dicten para el cumplimiento de lo dispuesto en el PDOT y el PUGS. La formulación de estas ordenanzas, podrán revisar y modificar el PUGS, a través de proyectos de iniciativa pública o privada de carácter barrial, sectorial, y de ciudad. Deberán ser analizados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y contarán con el informe favorable de la misma, previo al conocimiento y aprobación del Concejo Municipal

Sección 3ra

Instrumentos de Gestión

Parágrafo 1ro

Modalidades de gestión

Art. 40 Definición

Por instrumentos de gestión se entiende a todos los recursos de los que puede valerse la Administración Municipal para efectuar de una manera eficaz y eficiente las acciones relacionadas con el desarrollo y ordenamiento territoriales.

Art.41 Clasificación

El desarrollo de los contenidos expresados en el plan y especificados en los distintos instrumentos de ordenación será seleccionado y ejecutado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Junín mediante las modalidades de gestión que se detallan a continuación:

a) Mecanismos de Gestión

- Áreas de promoción
- Unidad de actuación

b) Sistemas de Actuación

- Negociación de mutuo acuerdo



- Expropiación

Parágrafo 2do

Mecanismos de gestión

Art. 42 Unidad de Actuación

Es un instrumento de gestión para intervenir en suelo urbano y urbanizable en el cual se vinculan los propietarios del suelo, los promotores de la actuación y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Junín con el objeto de ejecutar dicho proyecto. Los principios de regulación de este mecanismo se apoyan en una distribución equitativa de cargas y beneficios entre los propietarios y el cumplimiento de las sesiones previstas en una superficie delimitada conforme a lo que establece la planificación.

Para la ejecución de las determinaciones del PDOT, se delimitarán unidades de actuación:

- a) La unidad de actuación comprende una superficie de territorio que integra a uno o más predios.
- b) Se podrán delimitar unidades de actuación inmediatas a terrenos destinados a infraestructuras, equipamientos y espacios libres, incluyendo en ellas la parte correspondiente de los terrenos con ese fin.

Sin perjuicio de las facultades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Junín sobre determinación y delimitación de las unidades de actuación, podrán proponer la creación de las mismas otras entidades públicas o particulares, previa autorización del Gobierno Municipal mediante ordenanza.

Art. 43 Áreas de Promoción

Son áreas territoriales designadas por el planeamiento con el objeto de destinarlas a intervenciones prioritarias, cuyo desarrollo tendrá proyecciones en todo el territorio. La designación de áreas de promoción, implica la posibilidad de asignar a toda o a parte de ella un régimen específico a efectos de la gestión del suelo.

Art. 44 Negociación de mutuo acuerdo

Antes de proceder a la expropiación y luego de resuelta la declaratoria de utilidad pública por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Junín podrá convenir con el afectado, libremente y de mutuo acuerdo, sus aspiraciones para un proceso de negociación. Dentro de esta etapa las partes podrán auxiliarse de los dictámenes de informes periciales que juzguen conveniente para la determinación del precio. Una vez convenidos los términos de la negociación se dará por terminado el proceso iniciado.

Art. 45 Expropiación

Si no hubiere acuerdo en la negociación, se procederá al trámite de expropiación según lo previsto en el COOTAD. La expropiación se adoptará para la ejecución de los instrumentos de desarrollo y de ordenación (de planeamiento y complementarios), y se la ejecutará de acuerdo a lo que dispone el Código orgánico de ordenamiento territorial autonomía y descentralización.



Art.46 Derechos transferibles

Con el objeto de generar espacio público en áreas consolidadas, Gobierno Municipal Autónomo Descentralizado Municipal de Junín podrá crear áreas generadoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas como elementos del espacio público al PDOT y al PUGS, y en los planes que se desarrollen al respecto.

Sección 4ta

Instrumentos de Ejecución

Parágrafo 1ro

Proyectos de urbanización

Art.47 Del derecho a urbanizar

Nace con la calificación del suelo urbano y comprende la facultad de dotar a un terreno de los servicios de infraestructura requeridos por la reglamentación, normas y el planeamiento para que adquiera la condición de predio urbanizado.

Art. 48 Derecho al aprovechamiento urbanístico

Nace con la expedición de la ordenanza o resolución de urbanización y comprende el reconocimiento o atribución del propietario, a los usos y edificabilidad susceptibles de ser aprovechados en su beneficio.

Art.49 Proyectos de urbanización

Son propuestas que tienen por finalidad la habilitación del suelo en áreas calificadas como suelo urbano por el PDOT, y tienen por objeto la definición técnica para la realización de las obras de infraestructura y vialidad. No podrán modificar las previsiones del PDOT del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal ni las determinaciones normativas sobre ordenación, uso y ocupación del suelo, ni de la edificación.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de sus redes de infraestructura y vialidad a las redes generales (existentes y/o previstas) de su entorno urbanizado, para lo cual verificarán que exista la factibilidad del servicio. Pueden provenir de la iniciativa municipal o privada

Parágrafo 2do

Proyectos de edificación

Art. 50 Del derecho a edificar

El derecho del propietario a edificar, se adquiere por la conclusión de las obras de infraestructura (urbanización o subdivisión) y por la concesión del permiso de edificación que se entregará siempre que el proyecto presentado este conforme con el uso de suelo establecido.



Cuando se autoricen simultáneamente la habilitación del suelo y la edificación, la adquisición del derecho a edificar, estará subordinada al cumplimiento de la obligación de construir las obras de infraestructura.

Parágrafo 3ro

Proyectos especiales

Art.51 Alcance

Se entiende por proyectos especiales aquellas edificaciones, ocupaciones, actos y formas de afectación del suelo o del subsuelo, que no estén incluidas en las secciones anteriores, o que se desarrollen con independencia de los proyectos que en ella se contempla.

Estas actuaciones urbanísticas se integran en los siguientes grupos:

a) Obras civiles singulares: entendiéndose por tales las de construcción de puentes, pasarelas, muros, monumentos conmemorativos, fuentes y otros elementos urbanos similares, siempre que no formen parte de proyectos de urbanización.

b) Actuaciones estables: cuando su instalación tenga el carácter permanente o de duración indeterminada y comprenda las siguientes actividades:

- La tala de árboles y la plantación de masas arbóreas.
- Movimientos de tierras que no correspondan a urbanización o edificación, incluidas la construcción de piscinas y apertura de pozos.
- El acondicionamiento de las áreas libres y de acceso al predio.
- Nuevos cerramientos exteriores de terrenos o modificación de los existentes.
- Actividades fijas desarrolladas al aire libre, recreativas, deportivas.
- Soportes publicitarios exteriores, incluidos todos los que no estén en locales cerrados.
- Rellenos sanitarios y botaderos de escombros.
- Instalaciones de depósito o almacenamiento al aire libre, incluidos los depósitos de agua y combustibles, líquidos y gaseosos, de materiales y maquinarias.
- Cerramiento provisional de obras y predios
- Apertura de zanjas
- Instalación de maquinaria y andamiajes para la construcción
- Ocupación de terrenos para ferias, juegos mecánicos, espectáculos u otros actos comunitarios al aire libre o actividades no permanentes.

Art. 52 Condiciones de los proyectos



Los proyectos especiales se ajustarán a las especificaciones técnicas de la actividad que se trate, a los contenidos de esta sección, a las normas de prevención y control ambiental y a las relacionadas con la tramitación de permisos para su ejecución.

Sección 5ta

Intervención Municipal en el control del uso y Gestión del suelo

Parágrafo 1ro

Del control y la gestión territorial

Art. 53 Del 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 a la reglamentación y normativa vigente, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

El control se ejerce mediante unidades de control territorial de la Administración o por medio de la contratación de servicios.

Art. 54 Facultades

Las unidades de control territorial están especialmente facultadas para, en caso de existir infracciones, emitir informes a los respectivos comisarios para que éstos actúen en función de lo que expresan las normas jurídicas vigentes.

Art. 55 De las funciones

Sus funciones serán realizadas por arquitectos y/o ingenieros civiles habilitados y están dirigidas a realizar el control del territorio, velar que tanto edificaciones como urbanizaciones cumplan con las disposiciones del PDOT, PUGS y las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 56 De la gestión territorial

Se entiende por gestión territorial, a la facultad que tiene la Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para estudiar, tramitar y aprobar planos de subdivisiones de predios, urbanizaciones, proyectos de diseño urbano y edificaciones, y expedir permisos de construcción, habitabilidad y propiedad horizontal, de acuerdo a lo que establecen las leyes, ordenanzas, código y reglamentos municipales vigentes.

Esta facultad será ejercida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través de informe previo del Departamento de Planeamiento urbano o por medio de la contratación de servicios, en las condiciones que la ley lo permita; unidad que será responsable de sus actos, sin perjuicio de la corresponsabilidad del Administrador Municipal

Art 57 De las funciones

Sus funciones estarán dirigidas a:

- a) Expedir informes sobre trámites de su competencia,



- b) Resolver consultas y peticiones,
- c) Realizar los trámites que en forma específica determine el COOTAD y los que establezcan las ordenanzas municipales.

Art. 58 Conformación

Para la correcta prestación del servicio, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, estará conformada por un grupo interdisciplinario de profesionales especializados en planificación, construcción y legislación territorial y urbana.

Capítulo IV

Usos del Suelo y la Edificación

Sección 1ra

Usos del Suelo

Parágrafo 1ro

Generalidades

Art. 59 Definición

Se entenderá por uso del suelo al destino asignado a los predios e inmuebles en relación con las actividades a ser desarrolladas en ellos, de acuerdo a lo dispuesto por el PDOT y el PUGS en zonas o sectores determinados en el territorio del cantón de Junín.

Art. 60 Destino de los usos

La asignación de usos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, se establece de acuerdo al destino de cada zona definida por el modelo de estructura establecido por el PDOT y el PUGS; se clasifican en:

- a) Residencial
- b) Comercial y de servicios
- c) Industrial
- d) De equipamiento
- e) Áreas Naturales y de protección ecológica
- f) Preservación patrimonial
- g) De aprovechamiento de recursos naturales (renovables y no renovables)
- h) Agrícola residencial

Art. 61 Implantación de usos

Para la implantación de establecimientos correspondientes a usos de comercio, servicios y equipamientos de ciudad; equipamientos de servicios públicos funerarios y de



transporte; de aprovechamiento de recursos naturales, se requerirá un informe ambiental emitido por la Dirección Municipal de Medio Ambiente, para garantizar la equilibrada distribución en el territorio y la funcionalidad para optimizar su utilización.

Art. 62 Uso residencial

Es el que tiene como destino la vivienda permanente, en uso exclusivo o combinado con otros usos de suelo permitidos, en áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individual y/o colectiva).

Art. 63 Reglamentación del uso de suelo residencial

La reglamentación del uso de suelo residencial mejorará la calidad habitacional, ambiental y el bienestar de la comunidad, a través de las siguientes acciones:

- a) Regulará la densidad de población y de edificación en cada zona con el objeto de asegurar áreas para el descanso y la recreación que posibiliten un ambiente más agradable para la vida humana.
- b) Protegerá contra fuego, explosiones, emanaciones tóxicas y otros riesgos, producidos por usos del suelo incompatibles, así como contra ruidos ofensivos, vibraciones, humos, malos olores y otras influencias nocivas.
- c) Protegerá las zonas contra el tráfico pesado y la congestión vehicular ocasionada por los usos incompatibles y por el excesivo número de automotores estacionados en las calles.
- d) Protegerá las áreas caracterizadas por su valor tradicional e histórico, en las cuales la escala y la configuración de las edificaciones debe ser controlada de acuerdo con su contexto.
- e) Permitirá libertad en el diseño arquitectónico con el objeto de producir una diversidad de formas en las edificaciones sin afectar el contexto construido y natural.

Art. 64 Tipos de uso residencial

- a) Uso residencial específico, es el destinado a viviendas de baja densidad (hasta 120 hab./Ha), mediana densidad (121-200 hab./Ha), y alta densidad (más de 200 hab./Ha), según la zonificación asignada. Soportan otros usos y actividades en atención a su nivel de compatibilidad.
- b) Uso Múltiple corresponde a aquellas zonas o áreas en las se permiten usos diversos de nivel zonal y de ciudad compatibles.

Art. 65 Uso comercial y de servicios

Es el destinado a actividades de intercambio de bienes y servicios en diferentes escalas y coberturas, en uso exclusivo o combinados con otros usos de suelo en: áreas del territorio, lotes independientes y edificaciones (individuales y/o colectivas).

Art. 66 Reglamentación del uso de suelo de comercio y de servicios



La reglamentación del uso de suelo comercial y de servicios promoverá las siguientes acciones:

- a) Dotará al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Junín de zonas adecuadamente ubicadas para las funciones comerciales y de servicios que apoyen al desarrollo de la comunidad y satisfagan sus necesidades.
- b) Protegerá las instalaciones comerciales y de servicios así como a las zonas residenciales contra peligros de fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos, ruidos excesivos y otros riesgos o impactos, regulando los usos de los locales comerciales, restringiendo aquellos tipos de establecimientos que generan tráfico pesado, congestión vehicular e impactos, reglamentando los requerimientos de estacionamientos.
- c) Permitirá la implantación de actividades que puedan ser compatibles con el uso de suelo comercial y de servicios, posibilitando la interacción de funciones de manera que no afecten unas a otras.

Art.67 Usos específicos en suelo comercial y de servicios

Los usos de suelo comerciales y de servicios, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

1. Comercial y de servicios barrial; son usos compatibles con el uso residencial y está conformado por:

- a) Comercios básicos: Son los establecimientos de consumo cotidiano, su accesibilidad será principalmente peatonal; proveen artículos de consumo domésticos.
- b) Servicios básicos: Constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de apoyo a las áreas residenciales.
- c) Oficinas administrativas (1): Comprende oficinas individuales, no agrupadas en edificios de en locales no mayores de 250 metros cuadrados
- d) Alojamiento doméstico (1): Comprende aquellos establecimientos que prestan servicios ampliados de alojamiento al uso residencial.

2. Comercial y de servicios sectorial: estas zonas se desarrollan en forma de corredores urbanos o ejes de servicios, siendo adecuadas para ubicar los usos de comercio y servicios de mayor impacto, así como actividades de comercio con baja incidencia en el medio ambiente y, está conformado por:

- a) Comercios especializados: ofrecen una gran variedad de productos y son establecimientos que sirven a 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) Servicios especializados: constituyen aquellos establecimientos de oferta y prestación de servicios de áreas que rebasan las zonas residenciales y se constituyen en soporte y apoyo a la movilidad de la población.
- c) Comercios de menor escala: son aquellos establecimientos que agrupan a establecimientos y almacenes que no superan los 500 m². de área útil.



d) Comercio temporal: son instalaciones provisionales que se ubican en espacios abiertos tales como plazas o explanadas, su autorización debe ser condicionada para cada caso, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas aledañas.

e) Oficinas administrativas en general (2): de profesionales, de empresas, de negocios, gubernamentales, agrupadas en edificios de oficinas o corporativos, siendo generadora de tráfico de vehículos que demandan áreas de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

f) Alojamiento temporal (2): comprende instalaciones para alojamiento que funcionan mediante el arrendamiento de habitaciones y servicios complementarios.

g) Centros de juego: Son aquellos dedicados a actividades lúdicas y que por su naturaleza proporcionan el desarrollo de destrezas y habilidades físicas, así como de distracción. Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 m en relación a equipamientos educativos.

3. Comercial y de servicios zonal: son actividades que se generan en centros, subcentros o corredores urbanos y están conformados por:

a) Centros de diversión: son usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas.

Es prohibida su implantación en un radio menor a 100 m., en relación a los equipamientos educativos y de salud. (Centros de diversión, cines, teatros, cafés, y bares-restaurantes, casinos, discotecas y salas de baile).

b) Comercios y servicios de mayor impacto: por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan son generadores de tráfico vehicular y de carga que afectan a la imagen urbana y al funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales (talleres mecánicos pesados y enderezada, distribuidoras de materiales de construcción, etc.)

c) Venta de vehículos y maquinaria liviana: Son aquellos establecimientos abiertos o cubiertos para la exhibición y venta.

d) Almacenes y bodegas: comprende establecimientos como almacenes, bodegas y ventas al mayoreo (exceptuando los productos clasificados como de alto impacto y peligrosos).

e) Centros de comercio: es la agrupación de comercios y tiendas en una edificación por departamentos que no superan los 1.000 m². de área útil. Están considerados en esta categoría los mercados tradicionales y centros de comercio popular.

f) Alojamiento (3): Son edificaciones planificadas para dar servicio de hospedaje, convenciones y otros propios de hotelería.

4. Comercial y de servicios de ciudad: las actividades que se ubican en estas zonas tienen un alcance que rebasa la magnitud del comercio zonal, se desarrollan sobre arterias del sistema vial principal con fácil accesibilidad; en ellas los usos de suelo residencial deben quedar excluidos y comprende:



- a) Alojamiento restringido: son establecimientos que dan servicios de hospedaje de corto plazo para comercio sexual, no incluyen usos y servicios complementarios.
- b) Venta de vehículos y maquinaria pesados: comprende instalaciones que requieren de amplias superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tráfico, incluyendo vehículos pesados de carga.
- c) Talleres de servicios y ventas especializadas: sirven a un amplio sector de la población, son generadoras de impactos negativos de ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales.
- d) Centros comerciales: es la agrupación de comercios en una edificación, tiendas por departamentos y los grandes supermercados que son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal; demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad deberá ser a través de arterias del sistema vial primario, debiendo acompañar dentro de su plan parcial los estudios de impacto ambiental y de circulación y tráfico que provoquen, así como alternativas de solución.

Art. 68 Tipología y clasificación de establecimientos

Dentro del uso de suelo de comercio y servicios se identifica la clasificación de establecimientos según su tipología.

Art.69 Uso industrial

Es el destinado a la elaboración, transformación, tratamiento y manipulación de materias primas para producir bienes o productos materiales. Producción y desarrollo de sistemas informáticos, audiovisuales y similares; y, otras actividades productivas tecnológicas en el territorio.

El informe de calificación del uso industrial será emitido por la Dirección Municipal de Medio Ambiente.

Art.70 Reglamentación del uso de suelo

La reglamentación de las zonas de uso del suelo agrícola, pecuario industrial y manufacturero promoverá las siguientes acciones:

- a) Asegurará que los espacios destinados para usos industriales y actividades relacionadas cuenten con mecanismos que reduzcan o controlen los impactos y que reúnan las condiciones adecuadas para su funcionamiento y de seguridad que precautelen la salud de la población del área de influencia directa, podrán ubicarse en zonas de uso residencial, comercial y de servicios, manteniendo el aislamiento previsto en el Art. 17, literal c).
- b) Protegerá las características del contexto urbano de manera que las actividades industriales que involucren riesgos por fuego, explosión, emanaciones tóxicas, humos y polvos, ruidos excesivos y cualquier otro tipo de contaminación del medio, se ubiquen en áreas limitadas adecuadas para su actividad prohibiendo usos residenciales en estas.

Art.71 Usos específicos en suelo industrial y manufacturero

Se clasifican en los siguientes grupos:



1. Industrial de bajo impacto ambiental y urbano.- comprenden las manufacturas y los establecimientos industriales compatibles con los usos residenciales y que por tanto no requieren de informe de la Dirección Municipal de Medio Ambiente:

Se entiende por manufacturas a la elaboración de productos que no requieren de maquinaria o instalaciones especiales y están integradas por manufacturas domiciliarias que comprende las actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos y manufacturas menores que no generen impactos nocivos ni riesgos.

Establecimientos industriales: que no generen impactos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de procesos, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores, o aquellos que si los generan pero que pueden ser reducidos y controlados mediante soluciones técnicas sencillas.

La industria 1, debe cumplir con la normativa en materia de prevención de riesgo de incendio, explosión y emanaciones, señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y en otras expedidas para el efecto.

2. Industrial de mediano impacto ambiental y urbano.- comprende los establecimientos industriales que generan impactos tenues o moderados producidos por descargas líquidas no domésticas, emisiones de combustión, emisiones de proceso, emisiones de ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores y que pueden ser reducidos y controlados mediante técnicas especiales. Estas industrias requieren obtener el informe ambiental emitido por la Dirección Municipal de Medio Ambiente.

La industria 2, está sujeta a los siguientes lineamientos para la prevención de siniestros y riesgos, en tanto no se expida otra regulación al respecto:

- a) Contar con instalaciones de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- b) Cumplir con los lineamientos en materia de prevención de riesgo contra incendio y explosión señalados en la presente norma y otras expedidas al respecto.
- c) Prevenir y controlar todo tipo de contaminación producida por sus actividades, así como los riesgos inherentes.
- d) En áreas urbanas con uso residencial R2, el uso industrial 2 es prohibido y en áreas suburbanas es condicionado.

3. Industrial de alto impacto ambiental y urbano.- comprenden 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 ruido, residuos sólidos, además de riesgos inherentes a sus labores; instalaciones que requieren soluciones técnicas de alto nivel para la prevención y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Dirección Municipal de Medio Ambiente el estudio de impacto ambiental y el plan de manejo ambiental.

Estas actividades para la prevención de siniestros y riesgos humanos observarán lo siguiente:



- a) Contar con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- b) Establecer un plan de contingencias ambientales, que incluya la capacitación del personal en materia de prevención de siniestros y riesgo.
- c) Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- d) Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, y otras normas de prevención y control, evaluación de riesgos así como las disposiciones de la Dirección Municipal de Medio Ambiente.
- e) Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

4. Industrial: Se considera a la industria de alto riesgo. Son establecimientos en los que se desarrollan actividades que implican 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 y control de todo tipo de contaminación y riesgos. Estas industrias deberán presentar a la Dirección Municipal de Medio Ambiente el estudio de impacto ambiental y el plan de manejo ambiental.

Estas actividades para la prevención de siniestros y riesgos humanos observará lo siguiente:

- a) Contar con instalaciones de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- b) Establecer un plan de contingencias ambientales, que incluya la capacitación del personal en materia de prevención de siniestros y riesgo.
- c) Contar con procedimientos de mantenimiento preventivo y de control de operaciones.
- d) Cumplir con los lineamientos en materia de riesgo de incendio y explosión señaladas en las normas de arquitectura y urbanismo, y otras normas de prevención y control, evaluación de riesgos así como las disposiciones de la Dirección de Medio Ambiente.
- e) Contar con programas para la prevención de accidentes en la realización de tales actividades.

Art. 72 Tipos y clases de establecimientos

Dentro del uso de suelo industrial se identifican las actividades y establecimientos.,

Art.73 Uso de equipos de servicios

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 (aisladas o complejos).

Art.74 Reglamentación del uso de suelo de equipamiento



La reglamentación de las zonas de uso de suelo de equipamiento promoverá las siguientes acciones:

- a) Dotará al Municipio de zonas adecuadamente ubicadas para equipamientos que apoyen y sirvan de soporte colectivo y articulador de los demás usos para satisfacer las necesidades de la población.
- b) Permitirá la implantación de actividades que puedan ser compatibles con el uso de suelo de equipamiento posibilitando la interacción de funciones que no se afecten unas a otras.
- c) Proveerá de espacios e infraestructura necesaria de acuerdo al tipo de instalación que se establecerá y al alcance del servicio a prestar, de acuerdo a lo establecido por los instrumentos de ordenación.
- d) Orientará la localización de los equipamientos con el fin de que la cobertura sea coherente con las particularidades del Municipio para lograr un conjunto funcional convenientemente articulado para las inversiones de los sectores públicos y privado, para lo cual deberán obtener el informe de compatibilidad de usos otorgado por la Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o GAD Municipal.

Art.75 Usos específicos en suelo para equipamiento

El equipamiento comprende los siguientes componentes: de Servicios Sociales; y, de Servicios Públicos

1. Equipamientos de Servicios Sociales: relacionados con las actividades de satisfacción de las necesidades de desarrollo social de los ciudadanos. Se clasifican en:

Educación, corresponde a los equipamientos destinados a la formación intelectual, la capacitación y la preparación de los individuos para su integración en la sociedad.

Cultura, corresponde a los espacios y edificaciones destinados a las actividades culturales, custodia, transmisión y conservación del conocimiento, fomento y difusión de la cultura.

Salud, corresponde a los equipamientos destinados a la prestación de servicios de salud como prevención, tratamiento, rehabilitación, servicios quirúrgicos y de profilaxis.

Bienestar social, corresponde a las edificaciones y dotaciones de asistencia no específicamente sanitarias, destinadas al desarrollo y la promoción del bienestar social, con actividades de información, orientación, y prestación de servicios a grupos humanos específicos.

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 del equilibrio ambiental.

Religioso, comprende las edificaciones para la celebración de los diferentes cultos.

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



- 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 e instalaciones dedicadas a la cremación, inhumación o enterramiento de restos humanos.
- d) Transporte. Es el equipamiento de servicio público sobre el cual se desarrollan los movimientos de las personas y los vehículos de transporte.
- e) Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para garantizar el buen funcionamiento de los servicios de infraestructura.
- f) Especial: comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de producir siniestros o riesgos en el territorio, sin ser del tipo industrial. Así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Estas instalaciones, para su funcionamiento deberán obtener el Informe Ambiental emitido por la Dirección Municipal Ambiental, previa a la revisión y aprobación de los documentos ambientales requeridos.

Los equipamientos, por su naturaleza y su radio de influencia se integran en los siguientes grupos:

- a) Equipamiento barrial, sectorial y zonal: la dotación y localización en la escala barrial o sectorial se basa en la identificación de las necesidades de cada una de las áreas de la ciudad y a los criterios de localización de sus respectivos componentes.
- b) Equipamiento de ciudad: los equipamientos a escala de ciudad deberán ser definidos en el PDOT, y se adoptan para complementar la normativa general de la zona donde están localizados.

Los predios afectados por el uso de suelo de equipamiento barrial, sectorial y zonal para el desarrollo de su proyecto arquitectónico asumirán la zonificación del sector en el que hallen localizados.

Los predios afectados por el uso de suelo de equipamiento zonal, de ciudad, las características de ocupación y utilización del suelo así como su altura de edificación serán consecuencia del programa definido o informado por la Dirección Municipal

Art.76 Tipos y clases de establecimientos

Dentro del uso de suelo para equipamiento y servicios urbanos se identifican las áreas de aplicación.

Art.77 Usos de protección ecológica y de preservación patrimonial.

Es el uso de suelo designado para el mantenimiento de las características ecosistémicas del medio natural en áreas que no han sido significativamente alteradas por la actividad humana y que por razones de calidad ambiental y de equilibrio ecológico deben



conservarse; así como también, las áreas, elementos y edificaciones que forman parte de un legado histórico y/o con valor patrimonial que requieren de su preservación.

Art.78 Reglamentación del uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial

La reglamentación del uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial precautelar el medio ambiente, el bienestar de la comunidad y su identidad cultural a través de las siguientes acciones:

- a) Protegerá áreas ecológicas y de preservación histórico patrimonial contra riesgos urbanos (por excesiva carga y sobre uso) y de cualquier utilización que ocasione transformación de las características morfológicas o de la vocación natural del suelo y/o las edificaciones, y propiciar su aprovechamiento adecuado.
- b) Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo para la preservación ambiental y/o del entorno natural y construido, y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas dirigidas a su mantenimiento y mejoramiento que garanticen su control.
- c) Delimitará áreas para salvaguardar la belleza y el valor ambiental de los recursos naturales.
- d) Realizará estudios de incidencia en la calidad del paisaje, provisiones de dotación de infraestructura, e impacto ambiental.

Art.79 Usos específicos en suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial

Las áreas de protección se clasifican en:

1. Protección de áreas naturales: Son aquellas áreas de especial interés ambiental destinadas a usos no modificables destinados a la protección del medio ambiente. Se regirán bajo una reglamentación específica a través de planes de manejo y son:

- a) Bosques y vegetación protectora, son zonas de carácter recreativo, científico, cultural, en las que se considerarán elementos del paisaje, escenarios naturales, demarcaciones ecológicas especiales y santuarios de fauna y flora.
- b) Preservación del sistema orográfico constituido por el sistema montañoso.
- c) Preservación del sistema hídrico; está conformado por elementos naturales, elementos artificiales o construidos para su aprovechamiento y uso.
- d) Uso especial constituido por áreas vulnerables (en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable) que debido a su particular condición de áreas de peligro para la comunidad son incompatibles con cualquier forma de utilización que implique su transformación.

2. Protección de áreas patrimoniales: Son usos destinados a la protección de áreas históricas y que están sujetos a regímenes legales y a un planeamiento especial que determina los usos de suelo de estas áreas, compatibles con la conservación y recuperación arquitectónica y urbanística.



La concepción de este sistema se basa en el reconocimiento y reestructuración de los distintos componentes territoriales con significación histórica y valoración patrimonial, en el territorio del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Junín. Estos componentes son de cuatro tipos:

- a) Áreas consolidadas: Son aquellos sectores de la ciudad o de las cabeceras parroquiales y núcleos barriales que tienen definida su estructura física y los sistemas urbanos que la componen, es decir que completaron su proceso de urbanización de acuerdo a los parámetros de ordenación urbana que se aplicaron en las varias fases de su conformación.
- b) Hitos: Elementos y unidades arquitectónicas, urbanas y naturales sujetos a preservación.
- c) Ámbitos arqueológicos: Sitios con su entorno ambiental y de paisaje de valor histórico y cultural sujetos a investigación y protección de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural y su reglamento general.
- d) Vinculaciones: Caminos que vinculan los componentes de a, b y c; y, las vinculaciones naturales que relacionan los mismos.

Todos estos componentes serán debidamente definidos y registrados en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Junín por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y en las respectivas dependencias; quienes los mantendrán permanentemente actualizados bajo las normas técnicas y legales que para el efecto se establezcan. La información de este Inventario es de carácter público.

Art. 80 Áreas de aplicación

Dentro del uso de suelo de protección ecológica y de preservación patrimonial se identifican las áreas de aplicación, que se especifican en la Memoria Técnica del PUGS.

Art.81.- Uso de aprovechamiento de recursos naturales

Es el uso destinado al manejo, extracción y transformación de recursos naturales que comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación racional de los recursos naturales existentes en el territorio del Municipio

Art. 82.- Reglamentación de las zonas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales

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

- a) Protegerá las áreas de uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales contra el crecimiento urbano no controlado y riesgos ocasionados por la transformación de las características morfológicas del suelo y para propiciar su aprovechamiento adecuado.
- b) Reglamentará su uso a través de proyectos especiales de manejo con estudios de incidencia en el paisaje y de impacto ambiental para el racional aprovechamiento de los recursos naturales y estarán sujetas a regímenes legales y regulaciones específicas.



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

Art. 83 Usos específicos en suelo de aprovechamiento de recursos naturales

Está integrado por los siguientes grupos:

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

b) Forestal: Las aprovechadas en la explotación silvícola.

c) Piscícola: Dedicadas a la explotación de especies de aguas dulces y demás actividades acuícolas.

d) Actividad minera: Las dedicadas a la explotación del subsuelo para la extracción y transformación de los materiales en insumos industriales y de la construcción.

Estas actividades, para su desarrollo deberán obtener el Informe Ambiental emitido por la Dirección Municipal de Medio Ambiente, previa a la revisión y aprobación de los documentos ambientales requeridos.

Art.84 Áreas de aplicación

Dentro del uso de suelo de aprovechamiento de recursos naturales se identifican las áreas de aplicación,

Art.85 Uso agrícola residencial

El uso agrícola residencial se aplica a aquellas áreas y asentamientos humanos concentrados y semidispersos, vinculados con las actividades agrícolas, pecuarias, forestales, piscícolas y mineras.

Dentro del uso agrícola residencial se consideran las áreas de aplicación, que se especifican en la Memoria Técnica del PUGS.

Art.86 Régimen especial de uso de suelo de comunas.

Los usos de suelo en las tierras pertenecientes a las comunas que se encuentran dentro de los límites del cantón serán determinados de mutuo acuerdo por el Municipio, el Ministerio de Agricultura y Ganadería y los cabildos comunales, sobre la base de los estudios realizados por el Municipio y otros organismos calificados.

Art.87 Compatibilidad de Usos

a) Para lograr la realización de los objetivos y propósitos señalados en este Capítulo, se parte del reconocimiento positivo del carácter polifuncional de las estructuras territoriales y los tejidos urbanos, y de la necesidad de mejorar sostenidamente los hábitat y el espacio público; así como, los usos de los predios y de las edificaciones que en ellos se construyan, deberán agruparse y distribuirse en el territorio en función de:



- La admisibilidad de usos de la clasificación general del suelo, la temporalidad de las etapas de incorporación y las previsiones de intervención territorial que han sido definidas por el PDOT; y,

- La complementariedad y equilibrio funcional de los usos, y el nivel de impacto ambiental y urbano que estos conllevan generan condiciones y restricciones de localización.

b) Para la obtención del informe de factibilidad de implantación del uso se requerirá los siguientes documentos:

- Solicitud a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial
- Informe de Regulación Municipal (IRM)

c) La autorización del uso condicionado por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, para edificación existente, edificación nueva en un lote, área o sector de la ciudad y del cantón, requerirá para su informe los siguientes documentos según el caso:

- Levantamiento arquitectónico de la situación actual.
- Planos arquitectónicos aprobados del nuevo uso.
- Certificado Ambiental Municipal.
- Informe del Cuerpo de Bomberos.
- Informe de condiciones de salubridad del establecimiento.

d) Los usos de suelo y equipamientos condicionados que tengan como uso principal Área Natural y protección ecológica (AN), podrán desarrollarse siempre y cuando sean predios mayores a 25.000 m²., con los siguientes coeficientes:

COS PLANTA BAJA: 2%

COS TOTAL: 4%

Altura de edificación: 2 pisos (6 m.)

Retiros: Frontal: 5 m., lateral: 5 m., posterior 5 m.

Distancia entre bloques: 6 m.

e) El informe favorable de compatibilidad de uso de suelo será el requisito previo para la implantación y el funcionamiento anual de las actividades.

Parágrafo 2do

El espacio público

Art. 88 Definición



Entiéndase por espacio público a las 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. 89 Componentes del espacio público

El espacio público comprende, entre otros, los siguientes componentes:

- a) Los bienes de uso público que son aquellos ámbitos espaciales e inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio del cantón destinados al uso y disfrute colectivo.
- b) Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
- c) Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este capítulo; y,
- d) Los demás bienes de uso público que establece el COOTAD

Art. 90. Elementos constitutivos y complementarios

El espacio público está conformado por 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 tales como: derechos de vía, zonas de mobiliario urbano y señalización, ductos, túneles peatonales, puentes peatonales, escalinatas, boulevares, alamedas, rampas para discapacitados, 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, tales como: esquinas, redondeles, puentes vehiculares, túneles y viaductos.
- b) Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro, tales como parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre, y zonas de cesión gratuita al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.
- c) Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturas, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o 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 la vegetación natural e intervenida.
- b) Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.
- c) Componentes del amoblamiento urbano:

Mobiliario.

- Elementos de comunicación tales como mapas de localización de información pública, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, medidores de ruidos y mensajes, teléfonos, carteleros locales, pulsadores y buzones.
- Elementos de organización tales como paradas de buses, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como: juegos para adultos e infantiles.
- Elementos de servicios como parquímetros, bicicleteiros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de lustra botas.
- Elementos de salud e higiene tales como baños públicos, contenedores para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como barandas, pasamanos, cámaras de televisión para vigilancia, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

Señalización.

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

Art. 91 Gestión del espacio público

El Gobierno Descentralizado y autónomo del cantón Junín coordinará con las Administraciones Zonales, las Direcciones municipales, las políticas relacionadas con la gestión del espacio público en el marco de la planeación del ordenamiento del territorio dentro de lo dispuesto en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, cumplirá entre otras las siguientes funciones:

- a) Elaboración y actualización del inventario del espacio público.
- b) Definición de políticas y estrategias.



- c) Articulación entre las distintas entidades cuya gestión involucra directa o indirectamente la planeación, diseño, construcción, mantenimiento, conservación, restitución, financiación y regulación del espacio público.
- d) Elaboración y coordinación del sistema general de espacio público como parte del PDOT y del PUGS.
- e) Diseño de los subsistemas, enlaces y elementos.
- f) Definición de escalas y criterios de intervención.
- g) Desarrollo de mecanismos de participación y gestión.
- h) Desarrollo de la normalización y estandarización de los elementos del espacio público.

Art. 92 Espacio público y planeamiento

El PDOT incorporará la definición de políticas, estrategias y objetivos y la definición del sistema del espacio público y delimitación de los elementos que lo constituyen.

En el componente urbano se incluirá:

- La definición del sistema de enlace y articulación entre los diferentes niveles y las acciones y proyectos necesarios para consolidar y complementar este sistema.
- La definición de programas y proyectos estratégicos que permitan suplir las necesidades y desequilibrios del espacio público en el área urbana en el mediano y largo plazo

En el componente suburbano se incluirá:

- La definición del sistema cantonal de espacio público y de los elementos de interacción y enlace entre el espacio público urbano y suburbano.
- La definición de estrategias para su preservación y mantenimiento.

Art. 93 Modificación del destino

El destino de los bienes de dominio público podrá ser modificado por el Concejo Municipal, previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Correspondiente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores o por su valor monetario. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización. En el informe que emita la Comisión de Expropiaciones, Avalúos y Remates se hará constar expresamente el bien inmueble, con el cual va a ser sustituido el predio público a enajenarse, o su valor equivalente, el que será destinado exclusivamente a la reposición de los bienes cuyo destino se cambia, atendiendo criterios de localización y efectivo cumplimiento del destino de equipamiento que deben cumplir esos bienes, caso contrario no se dará la respectiva autorización, excepto en el caso de fajas.

Art. 94 Autorización de usos

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. Se podrá encargar la administración, mantenimiento y equipamiento del espacio para usos compatibles 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 prevalescencia del interés general sobre el particular.

Art. 95 Accesibilidad al espacio público

Los parques y zonas verdes así como las vías y los demás espacios que tengan el carácter de bienes de uso público no podrán ser cercados, amurallados o cerrados en forma tal que priven a la población de su uso, 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.

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 con las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 96 Normas aplicables a los bienes que constituyen equipamiento urbano

Los componentes del equipamiento urbano podrán ser realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, El Gobierno nacional y personas o instituciones de carácter privado, aisladamente o en asociación, siempre que se sujeten a la programación y regulaciones establecidas por el planeamiento vigente, la programación y reglamentaciones respectivas.

La Administración Municipal establecerá políticas, programará y regulará los tipos, características, implantaciones, localizaciones y modalidades de acceso, uso y goce del conjunto de los componentes del equipamiento urbano.

Art.97 Ocupación del espacio público aéreo o de subsuelo

Cuando para la provisión de servicios públicos y elementos de enlace urbano se utilice el espacio aéreo o el subsuelo de inmuebles o áreas pertenecientes al espacio público, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal establecerá los mecanismos para la expedición del permiso de ocupación y utilización del espacio público y para el cobro de tarifas y regalías.

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

Art. 98 Enlace entre bienes privados y elementos del espacio público

La utilización por los particulares del espacio aéreo o del subsuelo de inmuebles públicos, pertenecientes al espacio público, para efectos de enlace entre bienes privados o entre bienes privados y elementos del espacio público, tales como puentes peatonales o pasos subterráneos, podrá realizarse previo estudio, aprobación y cobro de tarifas y regalías por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de conformidad con el **COOTAD**.



Los estudios conllevarán un análisis de la factibilidad técnica y del impacto urbano de la construcción propuesta, así como de la coherencia de las obras con los planes y los instrumentos que lo desarrollen.

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

Art. 99 Áreas de cesión

En subdivisiones en las que la cesión de áreas verdes o áreas comunitarias no puedan aplicarse; o que no cumplen con el objeto propuesto; cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial; en urbanizaciones en las que las áreas de cesión para equipamiento sean inferiores a 1.000 metros cuadrados; 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 a la valoración comercial establecida por el Departamento de Avalúos y Catastro, previo informe favorable de la Dirección Si la compensación es en dinero, se deberá asignar su valor a favor de la, recursos que se destinarán al cumplimiento de sus finalidades.

Capítulo V

Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo

Sección 1ra

Consideraciones generales

Art.100 Definición y alcance

Se entenderá por Zonificación de Uso y Ocupación del Suelo (ZUOS) a la delimitación de áreas del Municipio cantonal de Junín en las que se determinan: el carácter general de las actuaciones territoriales, la distribución espacial de usos de suelo, y las características unívocas de fraccionamiento, forma de ocupación y edificabilidad del suelo. Las áreas a las que se asignan estas determinaciones, constituyen zonas de aprovechamiento territorial.

La ZUOS del Municipio de Junín que tiene como referente de carácter mandatorio y prelativo al PDOT, se realiza y concreta territorialmente por medio del Plan de Uso y Ocupación del Suelo (PUOS), que establece:

- a) El sistema de tratamientos territoriales.
- b) La distribución de usos del suelo (predominante, condicionado y prohibido).
- c) El tamaño y frente mínimos de lote.
- d) La forma de ocupación del lote.
- e) El coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA).
- f) El coeficiente total de utilización del suelo (COS TOTAL).
- g) La altura máxima de edificación expresada en número de pisos y metros lineales.



Art 101.- Excepciones a la definición y alcance

- a) Cuando se trate de la implantación de obras de equipamiento urbano en las áreas de salud, educación y bienestar social;
- b) Cuando sean inejecutables, desde el punto de vista técnico, cualquiera de las disposiciones especificadas en este Capítulo y en el Plan de Uso y Ocupación del Suelo; y,
- c) Cuando luego de los estudios técnicos de los planes parciales y especiales, debidamente justificados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, se proponga la modificación del tamaño y frente mínimos de lote, de la forma de ocupación, la altura de edificación y los coeficientes de ocupación y utilización del suelo en las zonas de aprovechamiento territorial. En ningún caso, los cambios que se propongan podrán afectar a un solo lote, necesariamente tendrán que estar dirigidos a la modificación de un sector o una zona en su conjunto.

Art.102 Encargados de la ejecución de este Capítulo.

El Gobierno Municipal y su Administración, en general, serán las encargadas de aplicar las determinaciones y las normas especificadas en este Capítulo y en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, y las Comisarías Municipales se encargarán del juzgamiento, sanción y ejecución en los casos de infracción, de conformidad a lo previsto en las Leyes, COOTAD

Sección 2da

Tratamientos territoriales

Art.103.- Definición y alcance

Se entenderá por tratamientos territoriales a la determinación del sentido de desarrollo físico que deben tener las actuaciones a desarrollarse en el Municipio (habilitación de suelo y edificación), en relación con la necesidad de consolidación, de calidad del espacio y de armonía tipo morfológico de las estructuras urbano territorial, existente o a desarrollarse.

Los distintos tipos de actuación se fijarán en áreas que serán delimitadas, en razón de su grado de consolidación, homogeneidad histórico-morfológica y necesidad de equilibrio funcional y de usos, por parte del PUOS. Su territorialización se denominará Sistema de Tratamientos Territoriales.

Art.104.- Objetivos

La intervención en los tratamientos se define bajo dos consideraciones:

- a) Dotar al GAD Municipal de un instrumento operativo de actuación y definición de políticas de intervención para mejorar la calidad de vida de la población y su entorno.
- b) Posibilitar a través de planes especiales y planes parciales el avance de proyectos de diseño urbano que particularicen el estudio para cada sector de la ciudad y del Área Municipal y el impulso de proyectos urbano arquitectónicos que dinamicen el proceso urbano y lo orienten en correspondencia con los objetivos del PDOT.



Art.105.- Tipos de tratamiento urbanístico y del medio natural

En función de lo establecido en los anteriores artículos de este Capítulo, se definen los siguientes tipos de tratamiento urbanístico:

- a) Conservación: para aquellas estructuras que mantienen una homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso con la edificación y cierta calidad del espacio público.
- b) Rehabilitación: para aquellas estructuras en las que existe contradicción entre el uso y la tipología de la edificación, lo que ha generado un proceso de deterioro de esa estructura.
- c) Renovación: para aquellas estructuras que por su estado de deterioro y la pérdida de unidad morfológica determina la necesidad de su reemplazo por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano.
- d) Consolidación: que consiste en la ocupación del suelo en correspondencia a las características tipológicas y morfológicas de las estructuras existentes.
- e) Nuevos desarrollos: que consiste en el diseño de nuevas estructuras urbanas con características de unidad y homogeneidad tipo morfológica.
- f) Conservación natural: que tiene como objetivo mantener las condiciones de los recursos naturales renovables.
- g) Transformación: que pretende rehabilitar su estado de deterioro producido por la explotación de los recursos naturales no renovables.

Sección 3ra

Forma de ocupación y edificabilidad del suelo

Art.106.- Definición y alcance

Se entenderá como forma de ocupación y edificabilidad del suelo, a las características de división del suelo, de implantación de la edificación y de volumen de construcción, que se asignan a distintas áreas del territorio municipal delimitadas por el PUGS, en función de las determinaciones que se describen y establecen en las Secciones 2 y 3 de este Capítulo.

Art. 107.- Aspectos determinados

Para la asignación de características de forma de ocupación y edificabilidad se han determinado dos instancias, diferenciadas pero complementarias: para edificación; para subdivisión y fraccionamiento.

- a) Para edificación se determina: el alineamiento de la edificación con relación a la línea de fábrica y las colindancias; el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA), el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL), expresados en porcentaje; y, la altura de la edificación expresada en número de pisos y metros lineales.



b) Para subdivisión y fraccionamiento se determina: el tamaño mínimo de lote, expresado en metros cuadrados; y, el frente mínimo de lote, expresado en metros lineales.

Art.108.- Afectación de las asignaciones

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

- a) En los sectores, la asignación afectará la integridad de la superficie de los lotes que dentro de estos se encuentren;
- b) En los ejes, en áreas de suelo urbano que contengan manzanas definidas por la estructura vial, la asignación afectará a la totalidad de las áreas de los lotes, siempre y cuando exista un lote posterior. En caso contrario, la asignación afectará a los lotes que tengan frente hacia la vía hasta la longitud máxima igual al fondo del lote mínimo de la zonificación asignada; y en áreas de suelo urbanizable y no urbanizable, la asignación afectará a cada una de las áreas.
- c) Cuando un predio tenga dos o más asignaciones diferentes, respetará la asignación de cada área del predio.
- d) En caso de división de la propiedad, podrá acogerse al tamaño y frente mínimos del lote que tenga la asignación menor, exceptuando las de uso de protección ecológica en las cuales se aplicará la zonificación asignada en las áreas proporcionales del lote.
- e) En vías peatonales menores o iguales a seis metros de ancho y de longitud menor o igual a 100 m. podrá planificarse con un retiro frontal de 3 m. previo informe de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial Correspondiente.

El pasaje o vía peatonal para ser reconocido como tal, deberá tener como mínimo el equivalente al fondo del lote mínimo de la zonificación del predio.

Art. 109.- Codificación de la edificación

Para la asignación de la edificación, se establecerán códigos alfanuméricos compuestos en el siguiente orden: por una sigla y, por numerales, cuyos significados son los siguientes:

- a) La sigla identifica la forma de ocupación: A = aislada (con retiros frontal, laterales y posterior); B = pareada (con retiros frontal, lateral y posterior); C = continua (con retiros frontal y posterior); D = continua sobre línea de fábrica (con retiro posterior); H = histórico; i = industrial.
- b) Los numerales expresarán el tamaño del lote;
- c) A continuación de los numerales del tamaño del lote, podrán añadirse nuevos numerales que podrán expresar tanto la altura de edificación como los coeficientes de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA) asignados.
- d) Se añadirá a continuación las siglas PB, que permite la ocupación del retiro frontal en planta baja exclusivamente y se aplicará de conformidad con el plano de zonificación

Art.110.- Codificación de subdivisión y fraccionamiento



Para la subdivisión y fraccionamiento se establecerán códigos numéricos compuestos de seis o más dígitos, cuyos significados son los siguientes:

- a) Los primeros dígitos indican el tamaño mínimo del lote, en metros cuadrados
- b) Los siguientes el frente mínimo permitido, en metros lineales

Ejemplo: 1000-20

1000 = tamaño mínimo de lote, en m².

20 = frente mínimo de lote, en m.

Art.111.- Tipología de asignaciones

Los diferentes tipos de asignación de forma de ocupación, edificabilidad y sus relaciones de compatibilidad, se detallaran en los planos de zonificación del PUOS.

Art.112.- Imposibilidad de aplicación de la norma

Cuando la asignación establezca una forma de ocupación, altura, y COS que se contrapongan al estado real de una calle, manzana o sector, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinará las nuevas características de acuerdo a los estudios particulares de cada sector, previstos en los planes parciales o especiales.

Art.113.- Lotes menores a los previstos y lotes esquineros

Cuando en áreas urbanas existan lotes de superficie menor a los mínimos establecidos por la zonificación, las edificaciones se sujetarán a las normas de asignación de ocupación del suelo y edificabilidad vigentes en el sector.

Cuando los lotes esquineros sean menores a las áreas previstas y no puedan desarrollar la forma de ocupación aislada (A) y pareada (B), se procederá de la siguiente manera:

- Mantendrán el retiro frontal,
- Se adosarán a la colindancia del lado mayor del predio,
- Mantendrán el retiro lateral de la colindancia del lado menor del predio; y,
- Se desarrollarán dentro de los coeficientes de ocupación del suelo asignado.

Art.114.- Edificaciones en áreas históricas

En las áreas históricas las intervenciones se sujetarán a las características tipológicas de la edificación: frente de lote, número de patios, altura de edificación, localización del zaguán y bloque de escaleras, galerías, fachada hacia la calle, elementos decorativos y ornamentales y al estado de la edificación. Se deberá igualmente respetar las características morfológicas del tramo de la calle donde se localiza la construcción.

Cuando se incorporen nuevos cuerpos o partes de edificación éstos deberán respetar la tipología del inmueble y de su entorno.



Para nuevas edificaciones: la construcción deberá sujetarse a las características tipológicas de las edificaciones del sector, a las determinaciones morfológicas del tramo de calle o sector donde se localice: altura de edificación, perfil urbano, proporción de cuerpos de edificación, relación de vanos y llenos y, remates.

Capítulo VI

Del Desarrollo Urbano

Sección 1ra

De la habilitación del suelo

Parágrafo 1ro

Consideraciones generales

Art.115.- Definición

La habilitación del suelo se considera al proceso técnico de división 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. Se sujetarán a las disposiciones sobre uso de suelo y zonificación establecidas en el PDOT y el PUGS, y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Se habilita el suelo a través de urbanizaciones, propiedad horizontal, de las que resulten lotes, solares, o alícuotas, susceptibles de transferencia de dominio.

1. Urbanización: Se considera a la habilitación del suelo de la cual resulten más de diez lotes o solares:

a) Urbanizaciones sujetas a la reglamentación general

b) Urbanizaciones sujetas a reglamentación particular:

- Urbanizaciones con estructura de centralidad urbana
- Urbanizaciones y proyectos de interés social
- Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

2. Subdivisión: Se considera a la habilitación del suelo del cual resulten hasta diez lotes, solares o parcelas. Serán consideradas subdivisiones, además, aquellas habilitaciones en las que resulten más de diez lotes por sucesión hereditaria o donación legitimaria de padres a hijos, considerando un lote por cada beneficiario. Pueden ser:

Subdivisiones sujetas a la reglamentación general

Subdivisiones sujetas a reglamentación particular, y son:

- Subdivisiones que no cumplen con tamaño del lote mínimo.
- Subdivisiones en áreas patrimoniales



3. Proyectos especiales a implantarse en zonas de recursos naturales renovables (NR).

Parágrafo 2do

De las habilitaciones sujetas a reglamentación general

Art. 116.- Sistema Vial

Toda habilitación del suelo contemplará un sistema vial de uso público. Este sistema se sujetará a las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo y a las normas establecidas en el planeamiento.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial diseñará la estructura vial en el cantón (Red de vías expresas, arteriales, colectoras, locales, peatonales, ciclo vías y escalinatas) mediante los instrumentos de ordenación y desarrollo territorial previstos en el Capítulo III de esta ordenanza.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial podrá diseñar las vías colectoras suburbanas, las vías locales, peatonales, y escalinatas, las mismas que serán conocidas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previa la aprobación del Concejo.

En urbanizaciones y subdivisiones el diseño y construcción de las vías deben ser realizados por el promotor, sujetándose a lo dispuesto en las disposiciones de este Libro y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, previa aprobación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente en el caso de subdivisiones.

Se acatarán las áreas de protección especial establecidas en el cuadro No. 2 de este parágrafo, y los derechos de vía que constan en el Cuadro 2 de este Libro.

CUADRO No. 1 ESPECIFICACIONES MINIMAS DE VIAS URBANAS

CUADRO No. 2 DERECHOS DE VIAS Y AREAS DE PROTECCION ESPECIAL

Art.117 Previsión obligatoria de áreas verdes y de equipamiento comunal

Todo fraccionamiento o habilitación del suelo contemplará áreas para espacios verdes y para equipamiento comunal. La superficie y características se determinarán en función del número de habitantes proyectados y de las especificaciones contempladas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. El área verde no será inferior al 10% de la superficie útil (de lotes) del terreno a dividirse, incluidos los lotes de reserva y, se ubicará con frente a una vía vehicular. Las áreas de protección de ríos, quebradas o taludes no podrán ser calculadas como áreas verdes o de equipamiento comunal. El frente de esta área no podrá ser inferior al mínimo establecido por la zonificación del sector, y la relación máxima frente - fondo será 1:5.

En caso de que las áreas verdes y las de equipamiento comunal a habilitarse presenten pendientes superiores a treinta grados, el propietario garantizará la entrega de las mismas perfectamente atarazado y con taludes protegidos, a cuyo efecto entregará una de las garantías previstas en la Ley de Contratación Pública, por el valor equivalente al costo de los trabajos a ejecutarse a favor del Municipio.



La altura de los muros de cerramientos de los lotes privados que lindan con las áreas verdes y equipamiento comunal, no será mayor a 0.60 m pudiendo ser el resto del cerramiento, hasta alcanzar una altura máxima permitida: cerca viva o enrejado que permita transparencia, permitiéndose exclusivamente ingreso peatonal.

Cuando un predio esté limitado o atravesado por ríos, quebradas, líneas de alta tensión, derechos de vías férreas, autopistas, acueductos, canales abiertos, oleoductos y poliductos, zonas colindantes a terrenos inestables o inundables, cuyas áreas de protección sean mayores al treinta por ciento (30%) de la superficie total del predio y siempre que sean incorporadas y utilizables no se exigirá áreas verdes adicionales y serán transferidas a el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y serán obligatoriamente cuidados y mantenidas por los colindantes.

Las áreas destinadas para zonas verdes y equipamiento comunal deberán ser entregadas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en las condiciones y en los plazos en los que determine el permiso de habilitación del suelo y previo informe del órgano administrativo competente.

Art.118.- Casos en los que el establecimiento de áreas verdes y equipamiento comunal no es exigible

No se exigirá el establecimiento de áreas comunales en los siguientes casos:

- a) Cuando los predios a habilitarse sean producto de divisiones anteriores en las cuales se haya contribuido con el diez por ciento para áreas verdes, y cuyo titular de dominio sea el mismo propietario.
- b) Cuando el diez por ciento del área útil del predio sea inferior a la asignación mínima del lote que establezca la zonificación del sector, en cuyo caso se entregará el valor monetario correspondiente.
- c) Cuando las subdivisiones se produzcan por el cruce de una vía pública aprobada por el Municipio del Cantón Junín.
- d) En el caso de donaciones para equipamiento comunitario de uso público, lo cual se hará constar expresamente en el acto administrativo de autorización.

No pueden ser destinados para áreas verdes o equipamiento comunal las áreas afectadas por vías o proyectos viales aprobados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Consejo Provincial de Manabí y/o Ministerio de Obras Públicas, líneas de alta tensión, autopistas, acueductos, canales abiertos, y zonas colindantes a terrenos inestables o inundables.

Art.119.- Mantenimiento de áreas verdes y de equipamiento comunal

El mantenimiento de las áreas comunales es responsabilidad del urbanizador hasta que éstas sean entregadas al Municipio. Con posterioridad al traspaso de dominio, se suscribirá con los representantes del sector un convenio de colaboración mutua para el mantenimiento y cuidado de estos bienes de dominio público.

Los bienes municipales en sectores en los que existan suficientes áreas verdes o espacios comunales o cuyas características no les permitan cumplir con el fin para el cual fueron



constituidos como tales, que sean susceptibles al cambio de categoría de bienes de dominio público a bienes de dominio privado, previo informes de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y de las dependencias respectivas en coordinación con la Unidad de Gestión de la Propiedad Municipal, se destinarán al patrimonio inmobiliario que facilite cumplir con los fines municipales.

Art.120.- Redes de infraestructura

Los proyectos de urbanización y 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, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y someterse a la aprobación previa de éstos (EMAARS-EP, CENEL y CNT). El urbanizador construirá y entregará sin costo al Municipio las redes de infraestructura sobre la base del cronograma presentado por el interesado.

En subdivisiones en las que no exista posibilidad de servicios básicos de infraestructura, se exigirá el cronograma valorado de obras solo por servicios básicos existentes: agua potable, alcantarillado y vías empedradas.

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.

Las empresas municipales de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica no podrán dar servicio ni factibilidad de estos a los asentamientos ilegales o que se encuentren fuera del suelo urbano o urbanizable o en áreas de riesgos naturales de alta vulnerabilidad.

Art.121.- De los Lotes

Los lotes tendrán un trazado perpendicular a las vías, salvo que las características del terreno obliguen a otra solución técnica. Tendrán como mínimo la superficie y el frente establecidos en la zonificación respectiva, pero se permitirá una tolerancia del 10% en la superficie y el frente de los lotes, en un máximo del 15% de la totalidad de los lotes proyectados en urbanizaciones. En subdivisiones se permitirá la misma tolerancia en el 50% de los lotes. En lotes impares será mayor la tolerancia.

En urbanización nueva los lotes esquineros deberán planificarse con dimensiones y áreas que permitan desarrollar los coeficientes de ocupación de suelo.

En caso de sucesión o donación de padres a hijos, se aplicará la tolerancia del 10% en la superficie y en el frente de todos los lotes.

En caso de lotes proyectados ubicados al final de vías o pasajes peatonales, se podrá asumir como frente del lote el ancho total de la vía o pasaje.

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 y Ordenamiento Territorial.

No se aceptarán lotes en terrenos cuyas pendientes sean iguales o superiores a 30 grados.

Art. 122.- Plazos para realizar las obras en las habilitaciones del suelo



Las obras de infraestructura en las habilitaciones del suelo, se ejecutarán dentro de los plazos establecidos en el planeamiento y señalado expresamente en el permiso correspondiente, y podrán ser ejecutadas por:

- a) Los propietarios o promotores privados y organizaciones populares;
- b) Los propietarios, organizaciones populares o promotores privados en asociación con empresas municipales.

El costo de las obras de infraestructura será sufragado por los propietarios o promotores.

Toda habilitación del suelo podrá ser planificada y ejecutada por etapas y sus obras de infraestructura serán entregadas al Municipio y sus empresas en los tiempos y la forma establecidos por el cronograma aprobado.

Art. 123.- Verificación y catastro de áreas comunales

El Departamento de Planeamiento Urbano y de Avalúos y Catastro, verificará, constatará y catastrará los lotes destinados a espacios verdes, y áreas comunales de acuerdo a los planos de habilitaciones del suelo aprobados previos a la emisión del permiso respectivo de autorización o aprobación.

Art. 124.- Recepción de espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal recibirá a través de las unidades correspondientes, los espacios verdes, áreas comunales, vialidad e infraestructura de conformidad con los planos aprobados y permiso de urbanización emitido por el Concejo.

En caso de subdivisiones la recepción lo hará la unidad técnica correspondiente de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial previo informe de la EMAARS-EP en caso de existir redes.

Parágrafo 3ro.

De las habilitaciones sujetas a reglamentación particular.

Art. 125.- Subdivisiones que no cumplen con el lote mínimo

En los casos de subdivisiones en las que no puedan aplicarse las normas reglamentarias y cuyo origen sea la sucesión por causa de muerte o partición judicial, se mantendrá el tamaño del lote mínimo establecido en la reglamentación vigente para el sector.

En los casos que contenga lotes que no cumplan con el área mínima se acogerán a la Declaratoria en Propiedad Horizontal, a fin de poder efectuar la adjudicación de alícuotas

Art. 126.- Subdivisiones en áreas patrimoniales

En las áreas patrimoniales, para autorizar subdivisiones de suelo se tomarán en cuenta las siguientes disposiciones:

- a) El terreno edificable de un predio protegido e inventariado es susceptible de subdivisión si cumple con los requisitos para la habilitación del suelo que exige la



reglamentación. Si se subdividiera el predio, la edificación protegida conservará un área libre de terreno igual o mayor a la superficie construida en planta baja.

b) Los predios protegidos (edificaciones más área libre) podrán ser considerados, total o parcialmente, como equipamiento comunal, debiendo en todo caso mantener una proporción de área libre no inferior a la señalada en el literal anterior.

c) Se permite la subdivisión de unidades prediales edificadas, solamente cuando estén constituidas por varias unidades constructivas que no integren un conjunto unitario de carácter morfológico, funcional o estilístico y siempre que no se corten unidades constructivas con continuidad estructural.

d) Se excluyen de esta disposición los conjuntos o edificaciones monumentales (MH) y de interés especial (PH). Estos predios con edificaciones catalogadas como de protección absoluta no podrán subdividirse en forma alguna, ni tampoco agregar nueva edificación, a menos que ésta sea complementaria o provisional para usos de seguridad, información o mantenimiento.

Art. 127.- Urbanización con estructura de centralidad urbana

Los proyectos de urbanización, concebidos con una estructura de centralidad urbana, cuya área mínima de espacio verde sea igual o mayor a una hectárea (1 Ha.), y contemple avenidas articuladas a la red vial matriz existente, podrán incrementar su edificabilidad en dos pisos de altura (6,00 ml) y modificar la forma de ocupación de lote asignada al sector, previo informe favorable del Departamento de Planeamiento Urbano y aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 128.- Urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social

Son urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social:

a) Los promovidos por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) o indirectamente por este organismo en apoyo a instituciones públicas y privadas, (empresas, constructores individuales, cooperativas de vivienda, organizaciones pro vivienda) y, que previamente el Municipio las califique como tales.

b) Las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo.

Las urbanizaciones y proyectos de vivienda de interés social, requerirán:

- **Implantación:** Las urbanizaciones y/o proyectos de vivienda de interés social deberán implantarse y desarrollarse únicamente en suelos urbano y urbanizable 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 formas de ocupación: continúa con retiro frontal "C" y continúa sobre línea de fábrica "D", debiendo acogerse al lote mínimo de estas asignaciones.

- **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 las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- 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.

Art. 129.- Urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

La urbanización de interés social de desarrollo progresivo es aquella que se promoverá para una organización legalmente constituida la que, evaluada su condición socioeconómica, se someterá a los procedimientos y etapas que garanticen consolidar el asentamiento en el plazo máximo de diez años.

La evaluación de la condición socio-económica de los interesados agrupados en una organización social determinada se realizará a través de la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial sobre la evaluación de la condición socio-económica de la organización social;
- b) Certificado del municipio de cada uno de los socios de no tener bienes y raíces;
- c) Certificado de ingresos; y,
- d) Certificado de afiliación al IESS.

En lo que se refiere a características, plazos y modalidad de realización, y según determine el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, las obras de infraestructura podrán ser realizadas progresivamente por etapas y entregadas al Municipio por etapas concluidas o en su totalidad. Su terminación no constituirá condición para la legalización de títulos de propiedad en el caso de las urbanizaciones de interés social.

Art. 130.- Etapas de las urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo, párrafo 2, línea 3 y 4.

El proceso de urbanización se sujetará a las siguientes etapas evolutivas:

- ETAPA 1.- Implantación, en un plazo máximo de dos años se deberán realizar las obras de replanteo, apertura y rasanteo de vías, dotación de grifos comunitarios, pozos sépticos en áreas autorizadas por **la Empresa Pública Municipal Mancomunada de Agua Potable, Alcantarillado y Servicios Integrales del Manejo de Residuos Sólidos**.
- ETAPA 2.- Conformación, en un plazo máximo de seis años incluido el tiempo de la primera etapa, se deberá cumplir con las obras de construcción de bordillos, afirmado de vías, red matriz de agua potable, colectores, principal de alcantarillado, red matriz de energía eléctrica, áreas verdes y comunales habilitadas.
- ETAPA 3.- Consolidación, y en el tiempo restante (dos años), la organización social deberá realizar la entrega de las obras de infraestructura terminadas (agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y vialidad), a las respectivas empresas.



Para garantizar el cumplimiento de las etapas evolutivas de la urbanización quedarán hipotecados todos los lotes, con capacidad de aceptación de segunda hipoteca, debidamente notificada al Registrador de la Propiedad.

El Municipio suscribirá directamente él o los convenios de financiamiento y construcción de las obras de infraestructura, con los representantes legales de las organizaciones.

Art. 131.- Proyectos especiales a implantarse en zonas de recursos naturales renovables (NR)

Se entenderá por proyectos especiales a los relacionados con la construcción de residencias con densidad máxima de 20 hab./Ha., comerciales de carácter sectorial, clubes sociales, culturales y deportivos, así como proyectos de equipamiento de servicios sociales a nivel de educación (EE), cultural (EC), de salud (ES) y de bienestar social (EB) y se sujetarán a las disposiciones constantes en los siguientes artículos:

Art. 132.- Ubicación

Estos proyectos especiales se podrán desarrollar únicamente en zonas con uso de recursos naturales renovables (NR).

Art. 133.- Zonificación Especial

Estos proyectos especiales, en su forma de ocupación, volúmenes y altura de edificación, se sujetarán a los siguientes datos y coeficientes máximos:

- a) Forma de ocupación: aislada
- b) Retiro frontal: 5 m.
- c) Retiros laterales y posteriores: 5 m.
- d) Retiros laterales entre viviendas: 10 m.
- e) Coeficiente de ocupación del suelo: 15% COS PLANTA BAJA
- f) Coeficiente de utilización del suelo: 30% COS TOTAL; y,
- g) Altura de edificación: 6 m. (2 pisos).

Las áreas edificadas con este propósito podrán ocupar únicamente y de manera concentrada el 20% de la zonificación correspondiente.

Art. 134.- Densidad poblacional máxima

La densidad poblacional máxima para uso residencial en ningún caso será mayor a 30 hab/Ha.

Art. 135.- Servicios básicos

La dotación de agua potable y alcantarillado será de responsabilidad exclusiva del propietario y/o promotor del proyecto, debiendo en su caso contar con la aprobación de estos sistemas por parte de la Empresa Pública Municipal Mancomunada de Agua Potable, Alcantarillado y Servicios Integrales del Manejo de Residuos Sólidos.



Art.136.- Prohibición de fraccionar

Los proyectos especiales a desarrollarse bajo esta modalidad, no podrán ser subdivididos en áreas menores a 25.000 m². y, deberán sujetarse obligatoriamente al Régimen de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 137.- Imagen del proyecto

Los proyectos especiales que se construyan bajo esta modalidad, se sujetarán a las siguientes regulaciones y normas especiales a más de las establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

- a) A nivel arquitectónico, el proyecto deberá observar la utilización de elementos y materiales acordes con el paisaje natural del terreno y el sector, procurando su implantación racional y adaptación en relación a su topografía original; y,
- b) A nivel urbanístico el proyecto considerará y propondrá su articulación al sector sujetándose al trazado vial y afectaciones previstas en este libro.

Art. 138.- Protección al medio natural

La propuesta incluirá proyectos de forestación, jardinería, huertos colectivos y crianza de animales, con el objeto de revitalizar el entorno ecológico y las actividades agrícolas y pecuarias de estas zonas.

Art. 139.- Procedimiento

Para obtener la aprobación del proyecto el interesado, proyectista o promotor deberá seguir el siguiente procedimiento:

- a) Presentación para su informe del plan general de implantación a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial con el informe favorable de la Empresa Pública Municipal Mancomunada de Agua Potable, Alcantarillado y Servicios Integrales del Manejo de Residuos Sólidos respecto a los sistemas de dotación o autoabastecimiento de agua potable y desalojo de aguas servidas; y,
- b) Presentación del proyecto a las Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial respectivas con la documentación referida a la Aprobación de Planos y del Permiso de Construcción.

Sección 2da

Aprovechamiento Urbanístico

Parágrafo 1ro

Regulaciones generales

Art. 140.- Definición

Aprovechamiento urbanístico es la capacidad de edificación de un predio, condicionado por la reglamentación municipal y determinado por la zonificación de uso y ocupación de



suelo, asignado al sector en que éste se encuentre y, que se concreta con el cumplimiento de lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 141.- Edificación

Edificación es toda obra de construcción a realizarse en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, para permitir un uso o destino determinado. Se sujetará a las especificaciones de la respectiva forma de ocupación determinada en el planeamiento vigente y a las disposiciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Parágrafo 2do

Reglamentación para edificar'

Art. 142.- Retiros frontales

En zonas con usos residenciales, los retiros frontales serán enjardinados a fin de obtener una composición de interés paisajístico, pudiendo pavimentarse los espacios destinados a estacionamientos y accesos peatonales o vehiculares.

En ejes y áreas de uso múltiple, la edificación no podrá ocupar ese retiro, debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público; con excepción de aquellas en que la zonificación permita la ocupación de estos retiros. Además no podrán construirse en este retiro los cerramientos frontal ni lateral, no podrán ser ocupados por estacionamientos y sólo se autorizará garitas de vigilancia de 5 m². De superficie incluido medio baño.

En ejes y áreas en donde la zonificación permita ocupar el retiro frontal tendrá un incremento del 10% en el coeficiente de ocupación del suelo en planta baja (COS PLANTA BAJA)

Art.143.- Retiros Laterales y Posteriores

Todo predio deberá cumplir con los retiros establecidos en la zonificación respectiva los que no podrán ser inferiores a tres metros, pudiendo adosarse en planta baja hasta una altura máxima de tres metros cincuenta centímetros a las medianeras, medida desde el nivel natural del terreno.

En las vías colectoras se podrán adosar en los retiros laterales hasta una altura de dos pisos (seis metros). Esta altura se medirá desde el nivel natural del terreno y tendrán un incremento del 15% en el coeficiente de ocupación del suelo total (COS TOTAL).

En zonas de uso industrial por ningún motivo podrán adosarse las edificaciones a las medianeras, sea cual fuere su uso y el tiempo de ejecución de la construcción.

Cuando se ocupen los retiros reglamentarios en predios con zonificación aislada, las plataformas o terrazas resultantes con altura superior a un metro sobre el nivel natural del terreno no serán accesibles, con excepción de rampas vehiculares en terrenos con pendiente negativa.

Art.144.- Culatas



Todas las culatas (posteriores o laterales) de las edificaciones deberán tratarse con materiales de acabados similares a las otras fachadas.

Art.145.- Alturas de edificación, ocupación de retiros y excavaciones

Todas las edificaciones se sujetarán a las siguientes disposiciones en lo relativo a la altura de edificación, ocupación de retiros y excavaciones:

a) Se considera altura máxima de edificación a la asignada en el Informe de Regulación Municipal, la misma que será correspondiente, tanto en número de pisos, como en distancia vertical.

b) La altura de edificación se mantendrá paralela al nivel natural del terreno, en todas las direcciones de su topografía.

c) En terrenos planos o con pendientes de hasta el 10% la altura de edificación se medirá en el retiro frontal reglamentario a partir del nivel natural del terreno, con una tolerancia máxima de 1m, hasta alcanzar la altura máxima permitida por la zonificación. Esta altura se medirá incluyendo todos los locales habitables y no habitables sin considerar sala comunal, sala de máquinas y escaleras del último nivel.

d) En terrenos con pendiente positiva o negativa menores o iguales a 30 grados perpendiculares a la vía, la edificación podrá solucionarse sobre plataformas aterrazadas, cuyas longitudes horizontales máximas se medirán desde el nivel natural del terreno donde inicia cada plataforma, hasta el talud vertical en donde la altura con relación al nivel natural del terreno en ese punto, no supere los 6 m y para terrenos mayores a 30° la altura del talud vertical no superará los 9 m. En terrenos con pendientes negativas la altura de la edificación se medirá desde el nivel de la acera a partir del retiro reglamentario. El incremento de la altura del talud vertical con respecto a la intersección horizontal del corte, requerirá informe favorable del Departamento de planeamiento Urbano y aprobado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial previa presentación del estudio de suelos, cálculo y solución estructural de los desbanques y taludes.

La altura de edificación se medirá en cada bloque, desde el primer nivel inferior que contenga locales habitables en una superficie mayor al cincuenta por ciento de la superficie de la planta del bloque que sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno. Dentro de cada volumen conformado y bajo el primer nivel inferior válido para el cálculo de la altura reglamentaria, podrán desarrollarse hasta un máximo de dos pisos de altura con locales no habitables y si contienen locales habitables éstos tendrán una superficie inferior al 50% de la superficie de la planta del bloque, aunque sobresalgan parcial o totalmente del nivel del terreno; en casos de terrenos con pendientes superiores a 30 grados y, verificado en sitio antes de su desbanque, se podrán ubicar hasta tres pisos cumpliendo iguales condiciones. Se respetará el COS reglamentario, calculado en la totalidad de los bloques sin considerar los traslapes.

En los casos señalados, si superan el 50% de la superficie de la planta del bloque con locales habitables, será considerado como piso y contabilizado dentro de la altura de edificación.

e) En terrenos con pendiente positiva y siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros sobre la rasante de la vía, la



edificación podrá ocupar ese retiro en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos cubiertos y/o bodegas, en la altura máxima de un piso sobre la rasante de la vía. Podrá tener máximo dos accesos desde la calle. Las escaleras de acceso al nivel de ingreso en planta baja, pueden ocupar los retiros frontales y laterales; a partir de ese nivel, las escaleras respetarán los retiros reglamentarios.

f) En terrenos con pendiente negativa siempre que la topografía del terreno en el retiro frontal tenga niveles iguales o superiores a tres metros bajo la rasante, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud, con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La parte exterior de la cubierta de esas construcciones deberá estar a nivel de la acera, nivel a partir del cual se permitirá su enjardinamiento.

Podrán usar el retiro frontal para acceder al nivel de ingreso, a partir de ese nivel, la escalera deberá ser por el interior del edificio. El retiro lateral puede utilizarse para construir escaleras, únicamente para acceder hacia niveles bajo el nivel de la acera, pero respetando la pendiente natural del terreno.

g) Los terrenos que presenten pendientes positivas o negativas superiores a treinta grados, para la elaboración de los proyectos será necesario un estudio específico del suelo de los desbanques y taludes que presentará previamente el interesado a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente para su aprobación.

h) En terrenos con frentes a vías inclinadas, la planta de acceso a la edificación tendrá una altura máxima de 1 m, medida desde el nivel más alto de la vía sobre la línea de fábrica y en el lado más bajo respetando los retiros reglamentarios, podrá tener una altura máxima de 3.50 m. La altura de edificación se medirá a partir de la tolerancia señalada.

En terrenos con pendiente positiva y retiro frontal, la edificación no podrá ocupar este retiro, debiendo tratárselo como prolongación de la acera y su uso será público. Deberá efectuarse el desbanque necesario, a fin de que acera y el retiro frontal tengan niveles similares, no pudiendo realizarse ningún tipo de cerramiento frontal ni lateral, el mismo que se realizará tomando como referencia el punto medio del frente del lote y siempre y cuando no supere el 1 m. de altura en el punto más desfavorable, niveles que deberán ser resueltos a través de la implementación de gradas.

i) En zonas de uso múltiple con pendiente negativa y retiro frontal, la edificación podrá ocupar el retiro frontal en toda su longitud con locales no habitables tales como garajes, accesos y/o bodegas en la profundidad requerida y bajo la rasante de la vía. La cubierta del retiro frontal ocupado en subsuelo deberá tratarse como prolongación de la acera y será de uso público, debiendo mantener niveles similares con la acera, el mismo que se realizará tomando como referencia el punto medio del frente del lote y siempre y cuando no supere el 1 m. de altura en el punto más desfavorable, niveles que deberán ser resueltos a través de la implementación de gradas.

j) La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente, previa solicitud del interesado podrá autorizar la ocupación del subsuelo del retiro frontal, para estacionamientos y locales no habitables, siempre y cuando el trazado vial esté definido y se hallen construidas todas las obras viales y de infraestructura, tales como bordillos, capa de rodadura, agua potable, energía eléctrica, alcantarillado y teléfonos.



k) Los casos no contemplados en los literales anteriores, se sujetarán a lo que dispone esta ordenanza en relación con la ocupación de los retiros frontales, altura de edificación y coeficientes de ocupación del suelo.

l) En zonas de uso industrial la altura de edificación se medirá en la cabeza de la columna en la que inicia o atraviesa la pendiente de la cubierta.

m) En zonas de uso industrial se permitirá la ocupación de los retiros únicamente para implantar conserje o guardianía en un área máxima de 28.50 m² de área útil.

Art.146.- Edificaciones bajo el nivel del suelo

Se podrán diseñar locales habitables bajo el nivel natural del suelo, siempre y cuando se cumplan todas las disposiciones de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo para este tipo de establecimientos. En ningún caso se sobrepasará el coeficiente de ocupación del suelo y las alturas determinadas en la zonificación correspondiente.

Art.147.- Altura de entrepiso

La altura de entrepiso en cualquier zonificación podrá modificarse siempre que lo determinen requerimientos técnicos, estructurales o de instalaciones que demande el proyecto. En ningún caso esto implicará un incremento en el número de pisos de la zonificación. En las áreas patrimoniales la altura de entrepiso estará determinada por la existente o se tomará como referencia la altura de las edificaciones aledañas.

Art.148.- Estacionamientos

Para el cálculo del número de puestos de estacionamientos se seguirán las reglas generales contenidas en esta ordenanza

REQUERIMIENTOS MINIMOS DE ESTACIONAMIENTOS POR USOS

CANTIDAD MINIMA DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS

USO GENERAL ÁREAS HISTORICAS

VISITANTES

CARGA Y DESCARGA

1. Uso residencial

Vivienda menor a 65 m² de área total.

Vivienda mayor a 65 m². Hasta 120 m² de área total.

Vivienda mayor a 120 m² de área total.

1 por cada 2 viviendas

1 por cada vivienda

2 por cada vivienda



1 por cada 6 viviendas *

1 por cada 2 viviendas *

1 por cada 2 viviendas *

1 c/8 viviendas

1 c/8 viviendas

1 c/4 viviendas

2. Uso comercial y de servicios

Centros de diversión CZ1

1 por cada 10 asientos

Oficinas administrativas, oficinas administrativas en general; y, comercios menores a 250 m².

1 por cada 50 m² + 1 por la fracción mayor o igual a 25 m².

1 por cada 50 m². + 1 por la fracción mayor o igual a 40 m².

1 c/200 m²

Comercio de menor escala hasta 500 m².

1 por cada 25 m².

1 por cada 50 m².

10% del área construida en planta baja

Centros de Comercio de hasta 1.000 m².

1 por cada 20 m².

1 por cada 25 m².

10% del área construida en planta baja

Centros comerciales mayores a 1000 m².

1 por cada 15 m².

1 por cada 20 m².

10% del área construida en planta baja

Alojamiento

1 por cada 4 habitaciones

1 por cada 8 habitaciones *



Dentro del predio

3. Equipamientos y Servicios

Educación

Preescolar y Escolar

Secundaria

Superior

2 por cada aula

5 por cada aula

10 por cada aula

1 por cada 1000 m2. de construcción *

4

8

Dentro del predio

Dentro del predio

Dentro del predio

Cultural, bienestar social, recreativo y deportes y, religioso.

1 por cada 25 asientos

1 por cada 50 asientos*

Dentro del predio

Salud

1 por cada 4 camas (2)

1 por cada 10 camas *

1por c/10 camas

Dentro del predio

4. Industrial y bodegas

Industria I1

1 por cada 100 m2. construcción

Dentro del predio



Industria I2

1 por cada 50 m2 construcción

Dentro del predio

Industria I3

1 por cada 100 m2 construcción

Dentro del predio

Industria I4

1 por cada 200 m2 construcción

Dentro del predio

Bodegas comerciales

1 por cada 100 m2 construcción

Dentro del predio

*) Siempre que las condiciones lo permitan

2) 60% para el público y el 40% para el personal

En caso de edificios o conjuntos habitacionales hasta 5 unidades de vivienda, no se requerirán estacionamientos para visitas.

Los estacionamientos se someterán a los siguientes criterios y a los establecidos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo:

a) El ingreso vehicular no podrá ser ubicado en las esquinas, ni realizarse a través de plazas, plazoletas, parques, parterres ni pretilas y se lo hará siempre desde una vía pública vehicular. En caso de que el predio tenga frentes a dos vías, el ingreso vehicular se planificará por la vía de menor jerarquía, salvo estudio previo de tráfico y pendientes aprobado por la Dirección Municipal de Transporte y Vialidad.

b) Los accesos a los estacionamientos deberán conservar el mismo nivel de la acera con una tolerancia del 10% en dirección de la pendiente, con excepción de los lotes con pendientes positivas o negativas laterales en los que se permitirá realizar los cortes pertinentes en la acera para facilitar la accesibilidad, en una profundidad de 3 m. desde la línea de fábrica a partir del cual podrá producirse el cambio de pendiente. En las áreas en las que la forma de ocupación de la edificación sea a línea de fábrica, el cambio de pendiente se realizará a partir de una profundidad de tres metros (3 m.) de la línea de fábrica;

c) El ancho mínimo de las rampas de acceso a los estacionamientos, será de tres metros (3,00 m.).

d) Toda edificación que al interior del predio tuviese más de veinte puestos de estacionamientos, deberá instalar a la salida de los vehículos una señal luminosa y sonora.



Esta será lo suficientemente visible y audible para los peatones, indicando el instante de la salida de los vehículos.

e) En zonas residenciales se podrá construir garajes en los retiros frontales a excepción de las edificaciones protegidas catalogadas como PH o MH. La ocupación como acceso a los estacionamientos, no superará el 40% del frente del lote, En lotes con frentes menores a diez metros, el acceso vehicular será de tres metros. La cubierta del garaje deberá ser inaccesible y su altura mínima será de dos metros veinte centímetros y máxima de tres metros y medio. Cuando se trate de edificaciones en lotes con superficies menores a doscientos metros cuadrados hasta ciento cincuenta metros cuadrados podrá exonerarse el cincuenta por ciento del número de estacionamientos; en lotes menores a ciento cincuenta metros podrá exonerarse el cien por cien del número de estacionamientos requeridos.

f) Cuando se trate de ampliaciones de áreas construidas con planos aprobados o permiso de construcción, en predios que no permitan la ubicación del número de estacionamientos previstos en las Normas de Arquitectura y Urbanismo, se exigirán los que técnicamente sean factibles. Con excepción de aquellos que van a ser destinados a centros de diversión: cines, teatros, discotecas, salas de baile, peñas, salones de banquetes y fiestas, casinos; coliseos, plaza de toros, estadios, mercados y universidades e institutos superiores.

g) No se podrán modificar los bordillos, las aceras ni las rasantes, sin previa autorización expresa de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

La rampa de acceso de la vía hacia la vereda no podrá superar el treinta por ciento del frente del lote y su longitud no podrá ser superior a cincuenta centímetros.

h) En las áreas históricas, se podrán autorizar accesos vehiculares y sitios de estacionamiento interior, siempre y cuando el ancho libre del zaguán así lo permita. Por ningún concepto se desvirtuarán los elementos tipológicos de la edificación, en especial: portadas, enmarcados de piedra, cornisas, molduras, pisos de adoquín o de piedra, arcos, galerías, corredores ni patios.

i) En inmuebles consolidados y catalogados como rehabilitales no se exigirán áreas de estacionamientos si es que técnicamente no es factible ubicarlos.

j) No se permite la ocupación de la acera como estacionamiento de vehículos.

k) En lotes con zonificación aislada con acceso a través de pasajes peatonales con áreas mayores o iguales a 300 m²., podrán planificarse con estacionamientos.

Art. 149.- Ocupación provisional

a) Todos los predios ubicados en suelos urbano y urbanizable podrán ocuparse con carácter provisional y temporal con usos recreativos, comerciales, para estacionamiento y publicidad. Las edificaciones construidas deberán tener carácter provisional y ser de tipo desmontable y respetarán la zonificación asignada al sector y las normas vigentes para cada caso. La autorización para ocupación provisional no crea derecho para mantener la edificación por más de dos años. Pasado este lapso, el Municipio dispondrá la demolición o desmontaje de las instalaciones, sin derecho a indemnización.



b) En zonas de uso múltiple, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente podrá autorizar el uso del área del retiro frontal en las siguientes condiciones:

- Como ocupación en planta baja, destinados exclusivamente a bares, confiterías, restaurantes y heladerías, sin que ello implique modificaciones de estos usos. En dicha área solo se podrán colocar mesas, sillas y muebles indispensables para la atención al público. El mobiliario a utilizarse deberá ser desmontable, de manera que permitan ser retirados al final del día.
- No se permitirá la colocación de anuncios u otros elementos muebles que reduzcan directa o indirectamente la visibilidad.
- Esta autorización podrá declararse caducada en cualquier momento si se comprueba que se han modificado las condiciones establecidas en el respectivo permiso de ocupación otorgado.

c) El mantenimiento de una edificación provisional y temporal no interrumpe el plazo para construir previsto por los planes municipales.

Art.150.- Requisitos para edificaciones de uso industrial

Las edificaciones para uso industrial, a más de los requisitos previstos con carácter general, cumplirán con las siguientes exigencias:

- a) Para las industrias 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 y Ordenamiento Territorial, correspondiente, previo informe de la Dirección Ambiental, Sanidad y Recursos Naturales y de la Comisaría Municipal.
- b) La disposición de desechos sólidos industriales se sujetará al reglamento para el manejo de desechos sólidos emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 14630; a las especificaciones de ordenanza y a las disposiciones de la Dirección Ambiental, Sanidad y Recursos Naturales y de la Comisaría Municipal.
- c) La prevención y control de la contaminación por emisión de gases, partículas y otros contaminantes atmosféricos, se realizarán conforme al reglamento que establece las normas generales de medición emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 883, a las disposiciones de la Dirección Ambiental, Sanidad y Recursos Naturales y a la de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.
- d) La prevención y control de la contaminación de las aguas de las industrias se realizará conforme al Reglamento para la Prevención y Control de la Contaminación Ambiental, en lo relativo al recurso agua, emitido por el Ministerio de Salud Pública mediante acuerdo Ministerial 2144, conforme a las disposiciones de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como las disposiciones de la Dirección Ambiental, Sanidad y Recursos Naturales y a las de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la ley. Los sistemas de tratamiento de las descargas industriales serán autorizados por la



Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con informe previo de la Dirección Ambiental, Sanidad y Recursos Naturales

e) Las actividades que generen radioactividad o perturbación eléctrica deberán cumplir con las disposiciones especiales de los organismos públicos encargados de las áreas de energía y electrificación y de los demás organismos competentes en razón de la materia, conforme a la Ley.

f) Los ruidos o vibraciones producidos por máquinas, equipos o herramientas industriales, se sujetarán a lo dispuesto en el reglamento para la prevención y control de la contaminación ambiental originado por la emisión de ruidos expedido por el Ministerio de Salud Pública mediante Acuerdo Ministerial 7789, a las disposiciones de la Dirección Ambiental, Sanidad y Recursos Naturales, a las Normas de Arquitectura y Urbanismo y a las de los demás organismos competentes en la materia, conforme a la Ley.

g) Los establecimientos destinados a almacenamiento y distribución de combustibles, gasolineras, depósitos de gas licuado de petróleo, materiales explosivos e inflamables deberán sujetarse al reglamento ambiental para operaciones hidrocarburíferas en el Ecuador, a las normas de Arquitectura y Urbanismo y a las disposiciones de la Dirección Ambiental, Sanidad y Recursos Naturales.

Art. 151.- Cementerios y criptas

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

a) Todo cementerio para inhumación de cadáveres humanos que se ubique en suelo urbano, contará con una superficie, áreas de transición, orientación e instalaciones adecuadas para su operación y funcionamiento.

b) Se autorizará la construcción de cementerios de propiedad privada en aquellos sectores de la ciudad que no cuenten con tales servicios, ni vayan a ser atendidos directamente por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

c) La ubicación de los cementerios, se regirá de acuerdo a lo que establecen el Capítulo V de esta ordenanza y las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

d) Los cementerios de propiedad privada destinarán un área útil no inferior al 15 %, que servirá para enterrar gratuitamente a personas indigentes.

e) Los cementerios y criptas que se encuentran dentro del perímetro urbano pueden realizar únicamente intervenciones de rehabilitación y/o ampliaciones en sus instalaciones para ofrecer un servicio funerario óptimo de forma que, estos espacios intervenidos cumplan con las demandas de confort y salubridad mínimos que se estipulen en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Para dichas intervenciones, los estudios, planos de intervención y diseños, deberán ser autorizados por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente a través de informe previo del departamento de Planeamiento Urbano.

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



g) Para los cementerios, criptas, salas de velación y funerarias que por su deterioro actual determinado por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial se estipula un plazo de 12 meses para realizar un plan de acciones, que permita recuperar los espacios y que cumplan con las condiciones mínimas de confort establecidas en la Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 152.- Funerarias y salas de velación

La ubicación de las funerarias y las salas de velación en el cantón requerirán la aprobación de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial previo informe favorable de compatibilidad del departamento de Planeamiento Urbano, luego de lo cual se autorizará la implantación de éste servicio.

Art. 153.- Ascensores

Es obligatoria la instalación de ascensores en edificios cuya altura sea superior a 5 plantas, que se considerarán desde el subsuelo en caso de haberlo.

Se exonera de la obligación de instalar ascensor en las edificaciones existentes que sometándose a la zonificación vigente, se acojan a proyectos modificatorios o ampliatorios hasta cinco plantas incluidos subsuelos.

Art. 154.- Transformadores

Toda construcción que requiera una carga eléctrica mayor de cincuenta kilovatios, deberá contemplar un recinto especial, de acceso independiente, para transformadores y accesorios propios de la instalación eléctrica, y de las dimensiones y requisitos que exija la Empresa Eléctrica y de acuerdo a las Normas de Arquitectura y Urbanismo, siempre que no sea factible su instalación en una torre (poste) y que no se trate de cámaras modulares compactas.

Sección 3ra

De la propiedad horizontal

Parágrafo 1ro

Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal

Art. 155.- 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, comercios u otros bienes inmuebles que de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, sean independientes y que puedan ser enajenados individualmente.

En el caso de conjuntos habitacionales, comerciales, industriales u otros proyectos ubicados en las áreas urbanas de la ciudad y las cabeceras parroquiales, que se desarrollen bajo este régimen, se someterán a la trama vial existente o planificada. El área máxima del lote para implantar los conjuntos será de veinticinco mil metros cuadrados (25.000 m²), con una tolerancia del 10%. En suelo urbanizable se sujetará a la zonificación del sector.



Art. 156.- Normas aplicables

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal se sujetarán a las regulaciones de uso y utilización del suelo, contemplados en la zonificación establecida en esta ordenanza y las especificaciones contenidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Art. 157.- Espacios Comunes

Las edificaciones constituidas bajo el régimen de propiedad horizontal; para la construcción de los espacios comunes de uso general se clasifican en: espacios construidos, áreas verdes recreativas, retiros (frontales laterales y/o posteriores), áreas de circulación (peatonal y vehicular).

Art.158.- Espacios construidos:

a) Los grupos B, C, D y E tendrán un área no menor a 9.5 m². (habitación y baño) conforme las dimensiones mínimas de los locales del Art. 147 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, para ser utilizada por el portero o conserje, o en su defecto, facilidades para servicios de guardiana externa en un área no mayor a 5 m². El grupo B, tendrá una sala comunal de copropietarios, con un área que será calculada conforme las Normas de Arquitectura y Urbanismo, 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 que pueden estar divididos y localizados hasta en cuatro sitios, no pudiendo cada uno de ellos tener un área menor a 100 m².; con sus respectivos artefactos sanitarios.

b) Se podrán ubicar las áreas comunes en las terrazas de los edificios, ocupando como máximo el veinte por ciento del área. Esta construcción será contabilizada como parte del COS TOTAL no será contabilizada en el número de pisos del edificio y deberá mantener un retiro mínimo de 5 m del límite de la terraza hacia el retiro frontal.

c) Los espacios comunes ubicados en subsuelo, no se contabilizarán como piso útil, siempre y cuando no superen el cincuenta por ciento del coeficiente de ocupación del suelo en planta baja establecido por la zonificación. Esta área será contabilizada como parte del COST TOTAL.

d) En los grupos C, D y E se dotará de un espacio para depósito de basura con un área de no menor de 4 m² y con un lado mínimo de 1.8 metros

e) Edificios para centros comerciales:

- En general para centros comerciales se requerirá: baterías sanitarias, guardiana, oficina de administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes estarán de acuerdo a lo Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos de esta ordenanza y a las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- Para centros comerciales populares se requerirá: baterías sanitarias, guardiana, guardería infantil de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo,



oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 25 m² de comercios, en ningún caso será menor a 20 metros ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados, los estacionamientos para clientes, estarán de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

f) En edificios para oficinas se requerirá: guardianía, oficina de Administración, sala de copropietarios en una proporción de un metro cuadrado por cada 50 m² de oficinas, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados de acuerdo a lo establecido en las Normas de Arquitectura y Urbanismo. Se proveerá de una unidad sanitaria para el público (inodoro, lavabo y urinario).

g) Para edificaciones de estacionamientos se requerirá: baterías sanitarias, oficina de Administración, guardianía, sala de copropietarios en una proporción de 0.50 metros cuadrados por cada estacionamiento, en ningún caso será menor a 20 metros cuadrados ni mayor a cuatrocientos metros cuadrados.

h) Para edificaciones de bodegas se requerirá: guardianía, oficina de Administración y estacionamientos para clientes, los que se calcularán de acuerdo a lo establecido en los Requerimientos Mínimos de Estacionamientos por usos de esta ordenanza y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

i) Las edificaciones en propiedad horizontal a más de sujetarse a las especificaciones anteriores se observarán las siguientes disposiciones especiales:

- Cisterna y equipo hidroneumático: Toda edificación de una altura mayor a cuatro pisos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal de los grupos B, C, D y E; las comerciales del nivel zonal (CZ) y de ciudad (CM); las industrias de mediano impacto, alto impacto y peligrosa, así como las destinadas a equipamiento de servicios sociales y de servicios públicos a nivel zonal, de ciudad están obligadas a incluir dentro de las instalaciones de agua potable, cisternas con capacidad para abastecimiento de un día y el equipo hidroneumático para la distribución de caudales,

- Gas: Las edificaciones de uso residencial en propiedad horizontal, 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 conformidad con las Normas establecidas por el INEN y las constantes en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- Casilleros postales: toda edificación en propiedad horizontal, grupos C, D y E, contará con casilleros para el servicio postal;

- Radio y televisión: En todas las edificaciones destinadas a uso residencial grupos D y E, se podrá instalar antenas colectivas de televisión y enlaces de radio difusión en frecuencia modulada. Cuando se instale una antena receptora de señal de televisión vía satélite, ésta deberá emplazarse en el sitio del edificio en que menor impacto visual suponga para el medio.

- Podrán instalarse en reemplazo de los requerimientos individuales las lavadoras y secadoras de uso comunal y compactadoras de basura.

- En las áreas históricas las edificaciones podrán disponer de instalaciones de lavado y secado comunales.



Art. 159.- Áreas verdes recreativas:

a) Las edificaciones de vivienda de los grupos A, B, C, D y E tendrán un área recreativa mínima de doce metros cuadrados por unidad de vivienda. Estas áreas pueden ser concentradas hasta en dos cuerpos, susceptibles de implantarse equipamientos.

b) 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, debiendo ser encespedados y arborizados.

c) En edificaciones en altura existentes o edificaciones que se han acogido a ampliaciones por los cambios de zonificación, podrán utilizarse las terrazas como áreas recreativas abiertas, siempre y cuando cuenten con las debidas seguridades y sean diseñadas específicamente para dicho fin.

En edificaciones nuevas las áreas verdes recreativas podrán localizarse y diseñarse específicamente para dicho fin en terrazas y/u otros pisos.

d) En las áreas históricas, podrán computarse como área recreativa los patios, jardines y áreas no edificadas, a excepción de los retiros frontales y circulaciones peatonales y vehiculares establecidas como tales.

e) En áreas suburbanas el área verde recreativa mínima será el 10% del área total del terreno en todos los casos.

f) A más de las áreas requeridas por la normativa, adicionalmente podrán ser destinadas para áreas verdes recreativas de uso comunal las áreas de protección de ríos y quebradas, siempre y cuando se estabilicen los taludes y se construyan cercas de protección, debiendo ser éstas áreas encespedadas y arborizadas.

Art. 160.- Áreas de circulación peatonal y vehicular.

Su diseño se sujetará a las disposiciones de esta ordenanza y de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Parágrafo 1ero

De la intensificación en la utilización del suelo

Art. 161.- Incremento en el coeficiente de ocupación del suelo planta baja (cos total).

Con el fin de promocionar y estimular la construcción en un lote o en lotes contiguos integrados no edificados, se permitirá intensificar la ocupación del suelo. En predios cuya superficie integrada sea igual a dos y tres lotes mínimos, tendrán un incremento de edificabilidad en un 5% tanto en el COS PLANTA BAJA como en el COS TOTAL. Cuando la superficie de los predios integrados sea igual o mayor a 4 lotes mínimos y más, tendrán un incremento de la edificabilidad en un 10% tanto en el COS PLANTA BAJA como en el COS TOTAL. En los dos casos el volumen de edificación total se calculará multiplicando el COS PLANTA BAJA por la altura de edificación asignada, manteniendo los retiros reglamentarios.

Art. 162.- Casos en que es posible el incremento de área de edificación



Cuando las edificaciones proyectadas se destinen a un uso distinto al de vivienda, y sean compatibles con la zonificación asignada al sector o cuando los edificios contemplen vivienda y/u otros usos compatibles, edificaciones con usos combinados compatibles y uso industrial, se podrá incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS PLANTA BAJA) en 5% y el volumen de edificación se calculará multiplicando dicho COS por la altura de edificación asignada; siempre y cuando se mantengan los retiros y alturas reglamentarios.

Art.163.- Requisitos que deben cumplirse

Los proyectos que pueden acogerse al incremento establecido en el artículo anterior, cumplirán con las disposiciones generales de esta ordenanza, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y, las siguientes:

- a) Deberán respetar el uso de suelo, forma de ocupación y retiros establecidos por el PUOS.
- b) Deberán cumplir con los requisitos establecidos para la constitución del régimen de propiedad horizontal.
- c) En las áreas históricas, Centro Histórico, barrios de rehabilitación urbana y núcleos históricos de las cabeceras parroquiales. Los predios podrán acogerse a la intensificación señalada siempre y cuando los nuevos coeficientes de ocupación no afecten a la unidad morfológica del tramo de las calles y manzana donde se ubica el predio.

Parágrafo 2do

Áreas patrimoniales

Art. 164.- Agregación de unidades

En las áreas patrimoniales, se permitirá la agregación de dos o más unidades prediales en los siguientes casos:

- a) Cuando las edificaciones no respondan a las características normativas establecidas respecto a frente, fondo, área y usos admisibles, determinadas en esta ordenanza o en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- b) Cuando exista la posibilidad de recuperar la tipología original.
- c) Cuando se busque obtener terreno adicional edificable. Se entiende por terreno adicional edificable al área neta de terreno equivalente a por lo menos la tercera parte del lote mínimo de la zonificación establecida para el sector en que se ubica, este resulta de restar de la superficie total del lote, la superficie ocupada por edificaciones existentes y los retiros mínimos exigidos, con una tolerancia de hasta el 10 % del área neta; pudiendo ser obtenido mediante integración o reestructuración parcelaria.

Art. 165.- Intervenciones en áreas patrimoniales

Las intervenciones en las áreas patrimoniales contempladas en el artículo anterior, se regirán por las siguientes disposiciones:



a) Las intervenciones sobre un conjunto de dos o más unidades agregadas, mantendrán las características tipológicas de cada una de las edificaciones.

b) Toda intervención sobre más de dos predios que en conjunto superen el cincuenta por ciento de la superficie de su manzana, debe considerar la conformación del patio de manzana, para uso de los propietarios contribuyentes.

Sección 5ta

Prevención y Protección

Parágrafo 1ero

De las construcciones

Art.166.- Construcciones sismo resistentes

Las construcciones buscarán en sus soluciones la mejor estabilidad, durabilidad, resistencia, seguridad y economía de mantenimiento de los materiales utilizados y colocados en obra.

Los proyectos estructurales observarán las normas básicas y recomendaciones del Código Ecuatoriano de la Construcción, parte reglamentaria, volumen I, elaborado por el Instituto Ecuatoriano de Normalización (INEN) y las Normas de Arquitectura y Urbanismo, debiendo además observarse lo siguiente:

a) 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 sísmicas similares a las nuestras.

b) La memoria técnica de análisis y diseño estructural contendrá sistemas de cálculos utilizados en el análisis, información de ingreso y salida del programa electromagnético utilizado, métodos de cálculo empleados en el diseño estructural, especificaciones técnicas y recomendaciones.

Parágrafo 2do

Contra incendios

Art.167.- Normas de protección contra incendios

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, las Normas de Arquitectura y Urbanismo y otras existentes sobre la materia para incrementar la seguridad preventiva de los edificios y para facilitar la evacuación de personas y la extinción del incendio si llegara a producirse.



Después de la aprobación del proyecto y durante la construcción del edificio, el Municipio a través del Cuerpo de Bomberos realizará inspecciones para constatar el cumplimiento de las medidas de protección contra incendios.

Las construcciones existentes deberán adecuarse a las normas especiales de protección contra incendios en la medida máxima que permita su tipología y su funcionamiento.

Parágrafo 3ro

De la vegetación, fauna, elementos naturales y sitios arqueológicos

Art. 168.- De la protección

El derecho de todos a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona, obliga a todos los ciudadanos, entidades e instituciones a proteger los espacios y elementos naturales, así como las áreas arqueológicas que constituyen patrimonio del país. Los usos y la conservación de estas áreas, serán protegidos mediante planes de manejo específico.

Art.169.- Vegetación en áreas no ocupadas por edificios

Las áreas no ocupadas con edificación deberán tener vegetación en por lo menos un setenta por ciento de esa área. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, independientemente, o en acción conjunta con otras entidades estimulará la conformación de huertos y áreas forestales.

Art.170.- Vegetación en obras de conservación, rehabilitación, renovación o nueva edificación

Toda obra de conservación, rehabilitación, renovación o nueva edificación deberá tomar en cuenta la protección de la vegetación que es parte del patrimonio arbóreo y natural, especialmente las especies nativas y tradicionales. En los planos de levantamiento del estado actual se harán constar los árboles en su posición real con los datos de la especie. Según el caso se autorizará o se exigirá variaciones en la obra o, en su defecto, se condicionará el permiso al trasplante, al replante o la protección de los árboles mientras dure la obra.

Art.171.- De los bosques, vegetación y maleza

La vegetación existente tanto en espacios públicos como en privados, deberá protegerse de acciones que lleven a su destrucción parcial o total. Para el caso de talas o replantaciones deberá solicitarse autorización al Municipio, el que, a través de la unidad administrativa correspondiente, emitirá el respectivo permiso.

Se procurará el mantenimiento de la vegetación existente, así como de la reforestación con especies nativas en las áreas que para tal fin se definan. La tala de árboles quedará sometida, en cualquier caso, al requisito de permiso municipal, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sean necesarias obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

A fin de conservar y mejorar el medio ambiente, todo promotor de nueva urbanización en suelo urbano o urbanizable deberá con independencia de las obligaciones derivadas de la



acción de urbanizar, previo a obtener el permiso de habitabilidad, plantar y mantener hasta su desarrollo vegetativo un ejemplar arbóreo por cada fracción de veinticinco metros cuadrados edificables, en la zona indicada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, que publicará una tabla de especies arbóreas que puedan ser plantadas. Esta obligación podrá sustituirse por el equivalente económico para su ejecución subsidiaria por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

Toda persona, institución pública o privada propietaria, arrendataria u ocupante de cualquier tipo de predio boscoso, baldío (con maleza) o área densamente arbolada, está obligada a la adopción de medidas de prevención de incendios forestales y evitar los riesgos de exposición en caso de cercanía a edificaciones, manteniendo un retiro como mínimo de diez metros hacia ellas.

Art.172.- Ordenación del paisaje

Cumplirán las condiciones de uso del área en que se localice cuando sea compatible con el nivel de protección asignado.

Las actuaciones y medidas enunciadas velarán por el mantenimiento de los rasgos morfotopográficos del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. Los planes y proyectos de desarrollo contendrán estudios del paisaje en detalle que permitan evaluar las alternativas consideradas y las incidencias del paisaje de las actividades urbanísticas a desarrollar.

Las construcciones se adecuarán al paisaje en que estuvieran situadas, y a tal efecto:

- a) Las construcciones en lugares inmediatos, en el entorno de un edificio o de un grupo de edificios de carácter artístico o histórico, deberán preservar los valores testimoniales y tener un tratamiento arquitectónico acorde con dichas construcciones.
- b) En los lugares de paisaje abierto y natural o en las perspectivas que ofrecen los conjuntos urbanos de características artísticas, históricas o tradicionales, no se permitirá que la ubicación, volumen, altura, cerramientos o la instalación de otros elementos limiten el campo visual y alteren los rasgos de la morfología, la topografía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.

La implantación de usos o actividades que por sus características puedan generar un impacto ambiental negativo, tales como canteras de áridos, desmontes, excavaciones profundas, etc., deberán realizarse de manera que se minimice su impacto sobre el paisaje, debiendo indicar los correctivos en la correspondiente solicitud de permiso.

Art.173.- De taludes

Cuando un lote límite con un talud, la franja de protección será de diez metros, en longitud horizontal medidos desde el borde superior, ésta longitud podrá ser menor, cuando su pendiente sea menor a 30 grados y se demuestre su estabilidad presentándose los justificativos técnicos correspondientes.

En caso de que el talud corresponda al corte de una vía se aplicarán los retiros de construcción y derechos de vía reglamentarios.



Todos los taludes cuya altura no sea mayor a cinco metros y no requieran muros de contención deberán estar recubiertos por vegetación rastrera o matorral y su parte superior libre de humedad.

Art.174.- De quebradas

Si se trata de una quebrada, la franja mínima de protección será de diez metro. Estas franjas se constituirán obligatoriamente en vía en caso de urbanización, excepto en aquellos casos en que las condiciones físicas no lo permitan donde se considerará como retiro de construcción. Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a estas franjas de protección, para su mantenimiento. Esta franja será medida, en distancia horizontal, desde el borde superior del talud y determinada en base al informe del Departamento de Planeamiento Urbano y de Avalúos y Catastro. Debiendo ser reajustada sobre el mínimo establecido luego de que se realicen estudios de cada quebrada, en los siguientes casos:

- a) En caso de que la pendiente tenga más de 30 grados, y sea inestable la franja de protección será de 15 m.
- b) En caso de que la pendiente sea menor a 30 grados la franja de protección será de 10 m.
- c) En caso de que no exista declive y el borde superior no pueda ser determinado con precisión la franja de protección será de 6 m.
- d) En caso de que las quebradas rellenas se hallen habilitadas como vías, los lotes mantendrán los retiros de la zonificación correspondiente, a partir de los linderos definitivos de los mismos, una vez legalizadas las adjudicaciones.

Art.175.- De la fauna

Sin perjuicio de lo establecido en la legislación vigente, en la solicitud del permiso para la realización de obras que puedan afectar la libre circulación de especies animales en libertad, en corredores o cauces naturales deberá incluirse, entre la documentación a presentar, los estudios que justifiquen la ausencia de impacto negativo sobre la fauna.

Parágrafo 4to

Del agua

Art.176.- De cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas.

La planificación y el manejo de los cuerpos de agua, ríos, lagunas, embalses y sus cuencas hidrográficas ayudan a la conservación de los recursos naturales para el desarrollo sustentable en el municipio y mejorar la calidad de vida de la población.

Se consideran áreas de protección ciudadana a las superficies que rodean a los cuerpos de aguas perennes o intermitentes, naturales o artificiales, o que son ocupadas por éstos. Estas áreas incluyen:

- a) Lechos de los cuerpos de agua.



b) Fajas de 15 m. de ancho medidos horizontalmente hacia fuera del lecho y a lo largo de las márgenes de los cuerpos de agua, a partir de la línea de máxima creciente promedio anual. Si se trata de un río, esta faja se extenderá a 50 m., en el caso de que el cuerpo de agua esté rodeado de barrancos, taludes inestables o taludes con una inclinación mayor a 45 grados, las áreas de protección se extienden al doble.

- Toda el área comprendida entre las márgenes y los bordes superiores del talud.
- Fajas de 10 metros de ancho, medidos horizontalmente, desde el borde superior del talud hacia fuera del cuerpo de agua.

Se prohíben las obras, construcciones o actuaciones que puedan dificultar el curso de las aguas de los ríos, arroyos o cañadas, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera sea el régimen de propiedad. Se exceptúan las obras de ingeniería orientadas al mejor manejo de las aguas.

Art.177.- De aguas subterráneas

Se prohíbe verter, inyectar o infiltrar a las aguas subterráneas, compuestos químicos, orgánicos o fecales, que por su toxicidad, concentración o cantidad, degraden o contaminen las condiciones de esta agua.

Quedan prohibidas las extracciones de aguas subterráneas no autorizadas por los organismos competentes. No se autorizarán usos o instalaciones que provoquen filtración de materias nocivas, tóxicas, insalubres o peligrosas hacia las aguas subterráneas. Cuando el peligro potencial para éstas sea grande, como en el caso de depósitos o almacenamiento de productos fitosanitarios, químicos o hidrocarburos, lagunas de decantación, lixiviados, etc., se deberá presentar en todos los casos un estudio de impacto ambiental, en el que se contemple específicamente la hipótesis de pérdida de fluido. Los estudios de Impacto Ambiental y otras propuestas ambientales, respecto de afluentes líquidos hacia las aguas subterráneas, deberán ser presentados a la EMAARS-EP y a la Dirección Ambiental, Sanidad y Recursos Naturales. Para sus criterios técnicos.

La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de vivienda sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías previo estudio de que no suponen riesgo para la calidad de las aguas subterráneas.

Art.178.- De los vertidos líquidos

Para la concesión de permisos para cualquier actividad que pueda generar vertidos líquidos no domésticos, se exigirá la justificación del tratamiento a realizarse, para evitar la contaminación de las aguas superficiales y subterráneas.

Parágrafo 5to

Degradación del medio ambiente

Art.179.- Sanciones

Quienes desarrollen acciones de degradación del medio ambiente natural se obligan a ejecutar medidas de mitigación, remediación, rehabilitación de las zonas e instalaciones afectadas o ambientalmente degradadas por acciones o actividades antropogénicas



causantes en forma directa o indirecta y dará lugar a las sanciones que establece el artículo R.II.278 de este Libro.

Capítulo VII

De los Permisos

Sección 1ra

Consideraciones generales

Parágrafo 1ro

Generalidades

Art.180.- Definición

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

Art.181.- Competencia para la expedición de permisos

Son competentes para otorgar permisos para habilitar el suelo la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente y el Concejo Municipal.

Art.182.- Intervención de profesionales

Los trabajos de planificación urbana, arquitectónica, de diseño especializado, de ingenierías: estructural, sanitaria, eléctrica, mecánica, química, de comunicaciones u otras, para los cuales se requiera de aprobación y permiso municipal, deberán ser ejecutados bajo la responsabilidad de un profesional, según el caso, inscrito en el respectivo colegio de acuerdo con las leyes de ejercicio profesional y debidamente registrado en el Municipio.

Art 183.- Respeto a las normas de zonificación

Para realizar cualquier tipo de intervención urbana o arquitectónica como habilitar un terreno, intensificar la utilización del suelo, edificar, ampliar, modificar, rehabilitar o reparar construcciones existentes se respetarán las normas de la PUOS establecidas en este Libro y en las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

Parágrafo 2do

Clases

Art.184.- Para habilitación del suelo

Para toda habilitación del suelo se requiere de permiso, que es la autorización para ejecutar en un predio o conjunto de predios, las obras de infraestructura necesarias para generar inmuebles susceptibles de uso, según las normas urbanas que para cada caso se establezcan. Podrán ser:



1. Permiso para urbanización. Para las urbanizaciones que se realicen dentro de los límites de la Demarcación Urbana, el Consejo Municipal las aprobará mediante ordenanza o resolución. El permiso de urbanización será emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe favorable del Departamento de Planeamiento Urbano, con el dictamen de la Comisión de Planificación y presupuesto o de las comisiones respectivas según sea el caso.

2. Permiso de subdivisión. La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente aprobará el permiso emitido por el Departamento Urbano para toda subdivisión, de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo correspondiente a los requisitos para la aprobación de subdivisiones.

Art.185.- Para edificar

Las edificaciones podrán realizarse bajo las siguientes formas de intervención:

1. Permiso de trabajos varios. Para obra nueva, ampliación e intervención en las edificaciones en los siguientes casos:

a) Edificación nueva o ampliación hasta 40 m².

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, cuando el área sujeta a esta intervención fuere menor a cuarenta metros cuadrados.

d) Obras de mantenimiento y de acondicionamiento o adecuación, tales como: consolidación de muros, reparación de cubiertas, calzado y enlucido de paredes y partes deterioradas, cambio de cielo raso, puertas, ventanas, instalaciones eléctricas, sanitarias, unidades centralizadas de gas, reparación de escaleras, pisos o más elementos que requieran ser repuestos.

e) En áreas históricas para cambios de cubierta;

f) Demoliciones, con excepción de edificaciones en las áreas históricas.

g) Para mecánicas con carácter provisional se permitirá construir galpones para el área de trabajo de 60 m² y un área de oficinas de hasta 20m² como máximo.

En el caso de los trabajos detallados en los literales, d, e y f, el área de intervención será ilimitada.

El trámite se lo realizará en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente de acuerdo a lo dispuesto en el artículo sobre el procedimiento para obtener el permiso de trabajos varios.

2. Permiso de 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 en un área superior a 40 m², la que será emitida por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.



Correspondiente, y que comprende por separado la emisión del informe de aprobación de planos y el permiso de construcción sujetas a las normas de este libro y de los instrumentos que lo complementen. Toda construcción nueva deberá ser ejecutada bajo la responsabilidad de un profesional arquitecto o ingeniero civil legalmente habilitado para el efecto.

Art.186.- Permiso 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 y Ordenamiento Territorial la que 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.

Art.187.- Permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal

Se entiende por permiso para declaratoria de propiedad horizontal el que autoriza que edificaciones que tengan dos o más unidades independientes de vivienda, oficinas, comercios u otros usos, de acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento, puedan ser enajenados individualmente.

Las edificaciones que se constituyan bajo el régimen de propiedad horizontal, obtendrán el permiso en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente.

Art.188.- Permiso para mobiliario urbano

Como mobiliario urbano se conoce a todos los elementos físicos que prestan un servicio a la colectividad, y que son compatibles con la fluidez y continuidad del espacio público, debiendo estar ubicados adecuadamente para prestar un mejor servicio a los ciudadanos. 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 y Ordenamiento Territorial correspondiente.

El mobiliario urbano se clasifica en los siguientes elementos:

- De comunicación tales como: mapas de localización, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de condiciones ambientales y de mensajes, teléfonos, carteleras locales o columnas de afiches y buzones.
- De organización tales como: parada de buses, tope llantas, bolardos y semáforos.
- De ambientación tales como: luminarias peatonales y vehiculares, protectores y rejillas de árboles, jardineras, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- De recreación tales como: componentes para áreas de juego y recreación.
- De servicios como: parquímetros, estacionamiento para bicicletas, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de información para el turismo, muebles de lustrabotas.
- De salud e higiene tales como: baterías sanitarias públicas, recipientes para reciclar la basura y basureros.



- De seguridad, tales como: barandas, pasamanos, circuito cerrado de televisión para vigilancia privada, pública y tráfico vehicular, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.
- De señalización tales como placas de nomenclatura domiciliaria o urbana y señalización vial para prevención, reglamentación, información.

Art. 189.- Permiso para 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.

Sección 2da

Del Procedimiento

Parágrafo 1ro

De los informes

Art. 190.- Formulación del pedido

El interesado presentará la solicitud con la documentación requerida para cada clase de permiso. Si la documentación estuviere incompleta, el funcionario correspondiente pedirá completarla.

Queda prohibida la exigencia de documentos o informaciones ajenos a la naturaleza del pedido y que no estén expresamente establecidos en esta ordenanza y en la Ley.

Art. 191.- Informe técnico

Previo a emitir el informe técnico se realizarán las verificaciones y se recabarán los informes técnicos respectivos para establecer que lo solicitado está de acuerdo a las normas vigentes.

Art. 192.- Certificaciones

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial o la unidad administrativa correspondiente otorgará. Certificaciones de los informes a petición del interesado

Art. 193.- Informe de Regulación Municipal.

Es el documento que contiene los datos del propietario, ubicación, superficie del terreno, áreas construidas, las especificaciones obligatorias para fraccionar el suelo, como son: lote y frente mínimo, afectación por vías, áreas de protección de riberas de ríos, quebradas y otras especiales; especificaciones obligatorias para la construcción de un edificio, su altura máxima, el área libre mínima, los retiros obligatorios, los usos, factibilidades de servicios de infraestructura y además las regulaciones que deben observarse cuando el predio se encuentre atravesado por oleoductos o poliductos, acueductos, líneas de alta tensión, o esté ubicado en la zona de protección y conos de aproximación de los aeropuertos.



Art.194.- Expedición del IRM

El Informe de Regulación Municipal (IRM), será expedido en el término de tres días por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través del departamento de Planeamiento Urbano.

A pedido del propietario o de cualquier persona que tenga interés en obtenerlo. El Informe de Regulación Municipal, tendrá un período de validez y plena vigencia de dos años, contados a partir de la fecha de su expedición.

Art.195.- Requisitos

Para la obtención del IRM, el usuario deberá presentar los siguientes documentos:

- a) Formulario del Informe de Regulación municipal
- b) Copia de la carta del impuesto predial del año en que se presente la solicitud.
- c) Localización exacta del predio en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar en escala uno a cincuenta mil o uno a veinticinco mil, para los terrenos que se encuentren en áreas en suelo urbanizable y no urbanizable.

Para la obtención del Informe de Compatibilidad de uso, el usuario deberá presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, los siguientes documentos:

- a) Informe de Regulación municipal
- b) Localización exacta del predio en una hoja cartográfica del Instituto Geográfico Militar en escala uno a cincuenta mil o uno a veinticinco mil, para los terrenos que se encuentren en áreas en suelo urbanizable y no urbanizable.
- c) Autorización de uso condicionado conforme a esta ordenanza

Parágrafo 2do

Del permiso para urbanizaciones

Art. 196.- Procedimiento

Para la obtención del permiso para urbanizaciones se requerirá de los siguientes informes previos:

- a) Informe de aprobación de anteproyecto.
- b) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
- c) Informe legal.

Art.197.- Informe de anteproyecto

Para otorgar el informe de aprobación del anteproyecto, se debe presentar la siguiente documentación:



a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común y del arquitecto planificador.

b) Escritura y certificado del Registrador de la Propiedad del predio a urbanizar.

c) Informe de Regulación Municipal.

d) Plano topográfico del predio en escala uno a mil o uno a quinientos, en el que consten la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos, acueductos y poliductos;

En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo del Departamento de Avalúos y Catastro, mismo que se emitirá en el término máximo de 10 días laborables a partir de la petición.

Seis copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;

- Diseño vial integrado al sistema urbano.

y basado en el estudio de tráfico respectivo;

- División en lotes producto del diseño urbanístico;

- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.

- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; y cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, fondo y superficie;

- Plano de detalle de la volumetría urbana propuesta, en caso de acogerse a urbanización con estructura de centro urbano.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (zona, parroquia, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art.198.- Estudio ambiental y urbano

Es un estudio que sirve para analizar si los efectos directos, indirectos y/o acumulativos de una acción propuesta tendrán o no posible impacto en el medio ambiente.

Para la implantación de edificaciones en suelo urbano, urbanizable, tipo residencial, comercial y de servicios de ciudad y municipal, industrial I3 e I4 y de equipamiento de ciudad y municipal, se requerirán estudios ambientales, siempre que el proyecto tenga



más de 10.000 metros cuadrados de construcción o para proyectos de habilitación del suelo cuando los predios tengan superficies superiores a 30.000 metros cuadrados.

Se presentará a la Dirección Municipal de Medio Ambiente la siguiente documentación con las firmas del responsable del proyecto y del propietario:

- a) Descripción detallada de la obra o actividad proyectada con su ubicación, superficie requerida, fases de construcción, montaje de instalaciones y de operación.
- b) Descripción detallada de los impactos que puede generar el proyecto y sus repercusiones en la zona a implantarse con sus alternativas para evitar o minimizar su incidencia.
- c) Informe de compatibilidad para los usos residencial, comercial y de servicios, industrial y de equipamiento, según el caso.
- d) Informe ambiental con el fin de determinar los posibles conflictos por su localización y generación de ruido, malos olores, emisiones de gases y partículas, etc. en el proceso constructivo.
- e) Estudio de la imagen urbana y del paisaje.

Art.199.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización

Para la concesión del informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización, que se deberá emitir en el término máximo de diez (10) días laborables se presentará a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la DPOT, en formulario existente, firmada por el o los propietarios o por su procurador común y el arquitecto planificador.
- b) Certificado del registro del SENESCYT (descargado de la web)
- c) Escritura y certificado actualizado de gravámenes del registro de la propiedad.
- d) Informe de Regulación Municipal
- e) Informe del anteproyecto de urbanización (original o copia certificada).
- f) Memoria técnica gráfica del proyecto que deberá contemplar obligatoriamente: antecedentes, condicionantes físicas del terreno, condicionantes urbanas, propuesta urbana, propuesta vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del proyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN, en los tamaños que establecen las Normas de Arquitectura y Urbanismo.
- g) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, eléctrica y telefonía (originales o copias certificadas).
- h) Propuesta de garantías que otorgará el urbanizador para asegurar la ejecución de las obras.
- i) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud.



j) Planos de proyecto en detalle del equipamiento comunitario y áreas recreativas que incluyan cortes transversales que grafiquen la volumetría urbana propuesta.

k) Informe favorable del estudio ambiental y urbano.

l) Diez copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar;
- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado al sistema Urbano y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- División en lotes producto del diseño urbano;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.;
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes) y superficie; y,
- Cronograma valorado de obras.
- Tarjeta de identificación que contendrá: clave catastral, ubicación (zona, parroquia, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario y/o de los representantes legales

El proyecto aprobado tendrá una validez de dos años.

Art. 200.- Permiso para urbanizaciones de interés social de desarrollo progresivo

El procedimiento para obtener el permiso para una urbanización de interés social de desarrollo progresivo contemplará los siguientes procesos en los que de cumplir con los requisitos se emitirán los informes aprobatorios. El resultado del proceso se informará a los solicitantes en el término máximo de diez (10) días laborables.

- a) Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo.
- b) Informe de aprobación de anteproyecto.
- c) Informe de aprobación del proyecto definitivo.
- d) Informe legal

Art. 201.- Informe de calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo



Para la calificación como proyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo, el interesado deberá presentar en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.
- b) Informe de Regulación Municipal
- c) Certificado de calificación de la organización social por parte Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES).
- d) Escrituras del predio.
- e) Factibilidad de servicios de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.
- f) Plan general de urbanización y cronograma valorado de obras.

Art. 202.- Informe del anteproyecto de urbanización de interés social de desarrollo progresivo

Para la concesión del informe de aprobación del anteproyecto, se deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. En formulario existente, con la firma del o de todos los propietarios del predio o de su procurador común, del representante reconocido por el Ministerio de Inclusión Económica y Social (MIES) y del arquitecto planificador.
- b) Evaluación socioeconómica de la organización.
- c) Calificación como proyecto de interés social.
- d) Informe de evaluación de la condición socio-económica de la organización.
- e) Informe de Regulación Municipal
- f) Promesa de compraventa o escritura pública del predio a urbanizar.
- g) Memoria técnica gráfica del anteproyecto, que deberá contemplar antecedentes, reseña histórica del asentamiento o barrio, condicionantes físicas y urbanas del terreno, propuestas urbana y vial, cálculo de áreas verdes y equipamientos en función de las Normas de Arquitectura y Urbanismo, así como cualquier estudio especial que facilite la comprensión del anteproyecto. La memoria se presentará en una lámina de formato INEN; en los tamaños definidos por las Normas de Arquitectura y Urbanismo;
- h) Convenios para la dotación de redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos;
- i) Seis copias del anteproyecto de urbanización, a escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:
 - Ubicación a escala. Cuando el terreno esté en suelo urbanizable, la escala máxima será uno a veinticinco mil con coordenadas del Instituto Geográfico Militar.



- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes.
- Diseño vial basado en el estudio de tráfico respectivo.
- División en lotes producto del diseño urbanístico.
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas.
- Cortes del terreno para identificar pendientes, ríos, quebradas, etc.; y,
- Cuadro de datos conteniendo superficies y porcentajes del área total del predio a urbanizar, área útil, área de vías, calzadas y aceras, área de afectación, área de protección, área comunal (equipamientos y área verde), densidad de población bruta y neta utilizada en el proyecto; listado total de lotes con numeración continua, frente, fondo y superficie.

j) Plano de implantación de la forma de ocupación de las edificaciones.

k) Plano de detalle de la volumetría urbana propuesta, en caso de acogerse a lo dispuesto en el Art.

l) Plano de ubicación del predio a urbanizarse en escala uno a veinticinco mil.

m) Plano topográfico del predio en escala uno a mil, en el que consten la ubicación de todo el sistema vial circundante, la ubicación de ríos, quebradas, líneas de transmisión de energía eléctrica, líneas férreas, oleoductos y poliductos.

n) En caso de que el predio esté afectado o límite con quebradas, el propietario requerirá de un informe previo de la el Departamento de Avalúos y Catastros, que defina el borde superior de quebrada.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral, ubicación (zona, parroquia, barrio, calle), el registro y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El anteproyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Art. 203.- Informe de aprobación del proyecto definitivo de urbanización de interés social de desarrollo progresivo

Para la concesión del informe definitivo para la aprobación de una urbanización de interés social de desarrollo progresivo, el interesado debe presentar en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con la firma del representante legal;
- b) Informe de aprobación del anteproyecto;
- c) Escritura y certificado de gravámenes actualizado del Registro de la Propiedad;
- d) Informe de Regulación Municipal
- e) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud;
- f) Certificado del registro del SENESCYT (descargado de la web).



g) Informe del anteproyecto de urbanización y memoria técnica (original o copia certificada);

h) Informes y planos aprobatorios de las redes de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y teléfonos (originales o copias certificadas) o convenios para su dotación;

i) Diez copias del proyecto de urbanización, escala uno a mil o uno a quinientos, sobre el plano topográfico actualizado conteniendo:

- Delimitación exacta de los linderos del predio y especificación de los colindantes;
- Diseño vial integrado al sistema municipal y basado en el estudio de tráfico respectivo;
- Diseño de lotes;
- Equipamiento comunitario y áreas recreativas;
- Cuadro de datos conteniendo área total del predio a urbanizarse; área útil de lotes; número y listado total de lotes, linderos (dimensiones del frente, fondo y laterales de los lotes), superficie, densidad de población bruta utilizada en el proyecto; equipamiento comunal y áreas recreativas, área de afectación; y,
- Cronograma valorado de obras.

j) Plano de detalle del diseño del área comunal y del centro urbano de la urbanización, que incluya cortes transversales que grafiquen la volumetría de edificación propuesta.

k) Propuesta de urbanización de las etapas; y,

l) Memoria técnica.

En cada uno de los planos, la tarjeta de identificación contendrá: clave catastral del predio, ubicación (zona, parroquia, barrio, calle), número de lámina, escala, fecha, el registro profesional y las firmas del arquitecto responsable del proyecto y del propietario. El proyecto aprobado tendrá validez por dos años.

Si el informe de la Dirección Municipal fuera negativo, se deberá señalar las razones, y hacerlas conocer al interesado, en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación. Los informes caducarán transcurridos dos años desde la fecha de su emisión.

Art. 204.- Informe legal, áreas verdes y comunales

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el informe técnico y lo remitirá a Procuraduría Municipal la que, luego de recabar de la Departamento de Avalúos y Catastros el informe relacionado con la verificación y recepción física y documental de las áreas verdes y comunales a ser entregadas por los urbanizadores a el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, se encargará del trámite jurídico-administrativo, elaborará para el efecto la minuta de transferencia de dominio de las áreas verdes y comunales. La referida transferencia a favor del Municipio de las áreas verdes y comunales, podrá hacerse también conforme lo previsto en el COOTAD. Corresponde a la Procuraduría Municipal emitir informe legal favorable sobre la propuesta de urbanización para dictamen de la Comisión de Planificación y presupuesto o de la



comisión respectiva según sea el caso; y, finalmente para conocimiento y resolución del Concejo Municipal.

Art. 205.- Protocolización de la resolución u ordenanza.

Luego de la aprobación de la urbanización por parte del Concejo la Secretaría General del Concejo retendrá para su archivo la documentación y una copia del plano aprobado, y entregará copias de la misma a las siguientes unidades: Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, Procuraduría Municipal, Departamento de Avalúos y Catastros y el departamento de Planeamiento Urbano, el Registrador de la Propiedad, el director de la obra y dos al propietario.

El Departamento de Avalúos y Catastros informará sobre el avalúo de los predios a urbanizarse con el fin de determinar el costo de las garantías por las obras de infraestructura. Estas garantías deberán ser rendidas previo al despacho de la ordenanza o resolución de aprobación de la urbanización, bajo la responsabilidad de la Procuraduría Municipal

La ordenanza o resolución aprobado por el Concejo se protocolizará en la Notaría del cantón y se inscribirá en el Registro de la Propiedad. Tal documento, una vez inscrito, constituirá la autorización para ejecutar las obras y servirá de título de transferencia de dominio de las áreas de uso privado, público y comunal a favor del Municipio, incluidas todas las instalaciones de servicio público, dichas áreas no podrán enajenarse.

El urbanizador se obliga a entregar en la Procuraduría Municipal cuatro copias certificadas de las escrituras inscritas, así como dos copias certificadas para el archivo del Concejo.

Art. 206.- Cancelación de hipoteca por garantía de obras

Para la cancelación de la hipoteca que garantiza la ejecución de las obras de urbanización se procederá a la suscripción del acta de entrega recepción de las obras ejecutadas suscritas entre el propietario del inmueble y los representantes legales del Municipio, previo dictamen técnico de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial.

Art. 207.- Planos modificatorios de urbanización

Para la aprobación de planos modificatorios de las urbanizaciones, el arquitecto planificador deberá presentar la siguiente documentación:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, por el o los propietarios, o por su procurador común o representante legal.
- b) El original del permiso de urbanización, ordenanza o resolución otorgada por el Concejo municipal
- c) Un juego de planos aprobados.
- d) Memoria gráfica y escrita justificativa de los cambios.
- e) Diez copias del proyecto modificado de urbanización en escala uno a mil o uno quinientos, sobre el plano topográfico actualizado en el que se exprese los cambios propuestos y los demás datos técnicos.



Parágrafo 3ro

De las permisos para subdivisiones

Art. 208.-Requisitos para su aprobación

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente a través de su titular, previo informe técnico y legal, emitirá los permisos para las subdivisiones y reestructuraciones parcelarias, para lo cual deberá presentarse la siguiente documentación:

a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, en formulario existente con la firma del o de los propietarios, de su procurador común o representante legal y del arquitecto o ingeniero proyectista.

b) Informe de Regulación Municipal

c) Título de propiedad inscrito en el Registro de la Propiedad.

d) Certificado de gravámenes otorgado por el Registrador de la Propiedad, actualizado.

e) Certificado de factibilidad de servicio otorgado por la Empresa Pública Municipal Mancomunada de Agua Potable, Alcantarillado y Servicios Integrales del Manejo de Residuos Sólidos.

En caso de no existir infraestructura.

f) En caso de partición originada en sucesión por causa de muerte, se requerirá la sentencia de posesión efectiva inscrita en el Registro de la Propiedad;

g) En caso de juicio de partición entre copropietarios se adjuntará la copia de la demanda debidamente certificada, con su respectivo auto de calificación;

h) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presente la solicitud;

i) Seis copias de los planos de la subdivisión o de la reestructuración parcelaria elaborados en escalas uno a mil, uno a quinientos, uno a doscientos o uno a cien, de acuerdo al formato INEN escogido. La propuesta de subdivisión irá sobre el plano topográfico actualizado, conteniendo:

- 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), 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.



- 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 del Departamento de Avalúos y Catastros, en el que se establezca el límite superior de quebrada.

k) 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.209.-Trámite de la solicitud

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, aprobará el informe técnico emitido por el departamento de Planeamiento Urbano, en el término máximo de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el informe fuere negativo, deberá señalarse las razones del caso y las recomendaciones correspondientes.

El informe técnico tendrá validez de dos años a partir de la fecha de su emisión.

El Área Legal del GAD Municipal. Correspondiente en base al informe técnico respectivo se encargará del trámite legal administrativo, y emitirá el informe legal correspondiente en el término máximo de diez días. De ser el caso procederá a elaborar la minuta de transferencia de las áreas comunales, y/o la hipoteca de los lotes que en concepto de garantía de las obras a ejecutarse se establezca. En estos casos el término de 10 días para la emisión del informe legal correrá a partir de la entrega por parte de los interesados de las escrituras inscritas de transferencia de las áreas comunales o de hipoteca de lotes. El Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial emitirá el permiso para el fraccionamiento que se hubiera presentado en base a los informes técnico y legal.

Parágrafo 4to

De la aprobación de planos y del permiso de construcción

Art.210.- Consultas sobre anteproyectos de edificaciones

Los proyectistas pueden elevar consultas sobre sus anteproyectos a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Correspondiente, la que emitirá un informe en el término de diez (10) días laborables. El proyectista presentará los siguientes documentos:

a) Solicitud de consulta del anteproyecto en formulario existente.

b) Informe de Regulación Municipal

c) Escrituras del predio;

d) Copias de los planos en los que conste claramente el proyecto arquitectónico. En las áreas históricas los anteproyectos deberán dar cumplimiento a los requerimientos específicos establecidos en esta ordenanza, y en la Normas de Arquitectura y Urbanismo



e) Uno de los planos debe contener: Cuadro de áreas, número de viviendas, comercios, oficinas u otros, COS PLANTA BAJA, COS TOTAL, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

f) Para el caso de gasolineras y estaciones de servicio, deberá presentar además el informe de compatibilidad y factibilidad de implantación.

El informe del anteproyecto tendrá validez por dos años y es de carácter informativo. Su utilización con fines comerciales constituye estafa de acuerdo a lo previsto en la Ley de Régimen Municipal, sin perjuicio del expediente administrativo que deberá instruir el Comisario por fraccionamiento ilegal.

Art.211.- Conjuntos habitacionales y edificaciones destinadas a otros usos

Los conjuntos habitacionales y las edificaciones destinadas a otros usos que vayan a ser declaradas en propiedad horizontal, podrán requerir de un informe preliminar sobre la propuesta general, plan masa o idea del proyecto, adjuntando lo siguiente:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente, firmada por el o los propietarios o su procurador común y por el arquitecto o ingeniero civil responsable del proyecto;
- b) Informe de Regulación Municipal
- c) Escritura pública de la propiedad debidamente inscrita;
- d) Cuatro copias de la implantación general y propuesta esquemática del proyecto; y,
- e) Un plano debe contener: cuadro de áreas, número de viviendas, comercios u oficinas, COS PLANTA BAJA, COS TOTAL, altura de edificación, número de estacionamientos, áreas comunales, vías, etc.;

Art. 212.- Informe de compatibilidad y factibilidad de implantación de gasolineras y estaciones servicio.

Para el otorgamiento del informe de compatibilidad y factibilidad de la implantación de gasolineras y estaciones de servicio, el interesado deberá presentar en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial la siguiente documentación:

- a) Solicitud.
- b) Informe de Regulación Metropolitana.
- c) Plano de ubicación del predio a escala 1:1000, en base plano oficial del IGM, con referencia de calles avenidas, aceras (incluyendo indicaciones de postes y árboles y más elementos naturales), en un radio de 200 metros.

En dicho plano deberá indicarse la ubicación del predio respecto a lo establecido en el Art. 361 de las Normas de Arquitectura y Urbanismo.

- d) Plano topográfico del predio.



- e) Informe del Departamento de Avalúos y Catastros relativa a la existencia o no de quebradas o rellenos.
- f) En caso de encontrarse en el área de influencia del Aeropuerto, deberá presentar certificado de la Dirección de Aviación Civil.
- g) En áreas de suelo urbanizable, no urbanizable o suburbano se adjuntará un plano cartográfico del Instituto Geográfico Militar escala 1:25000, ubicando exactamente el predio.

El informe de compatibilidad y factibilidad de implantación tendrá validez de 60 días plazo, en el cual deberá efectuarse la presentación del proyecto definitivo, sin que éste signifique el otorgamiento de ningún derecho, más que el de su admisión a trámite.

Art. 213.- Aprobación de planos

Toda nueva construcción, reconstrucción, remodelación y ampliación de una edificación requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial previo informe de favorable del departamento de Planeamiento Urbano. Los planos deberán presentarse con la firma del propietario o su representante legal y del arquitecto responsable del proyecto o ingeniero Civil.

En las Áreas patrimoniales del cantón, todo proyecto relativo a cualquiera de los inmuebles que consten en los Inventarios de Arquitectura, esto es con protección absoluta o parcial, requerirá de la aprobación de los planos arquitectónicos por parte del Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, previo informe favorable del departamento de planeamiento Urbano y el departamento de Cultura, Turismo, Identidad y Deporte, cuidando de la adecuada integración al entorno construido, espacial y/o natural en el que se inscribe.

Los proyectos sobre inmuebles que, sin estar inventariados, consten al interior de las áreas o zonas de protección histórica deben ser conocidos y aprobados exclusivamente por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial. Correspondiente, cuidando de la adecuada integración al entorno construido, espacial y/o natural en el que se inscribe.

Los proyectos de equipamiento urbano de servicios públicos deberán obtener un informe preliminar, otorgado por el departamento de Planeamiento Urbano.

En caso de que un proyecto arquitectónico no fuere aprobado, el revisor de planos, expedirá el informe técnico con las recomendaciones necesarias, las cuales una vez cumplidas por el proyectista dará lugar a su aprobación por la autoridad correspondiente.

Art. 214.- Retiro de planos

El propietario o proyectista retirará de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en el término de 15 días los planos aprobados, para lo cual entregará dos copias en CD/digital o archivo magnético de los planos, así como el comprobante de pago de la tasa municipal de aprobación de planos.

El informe de aprobación caducará transcurridos dos años desde la fecha de su emisión, se inicie o no la construcción.



Art.215.- Copias certificadas

Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, o la unidad administrativa correspondiente otorgará copias certificadas de los planos que se hubieren aprobado, para lo cual el interesado presentará:

- a) Solicitud dirigida al Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, por el o los propietarios o su procurador común; y,
- b) El comprobante de pago de un valor equivalente al diez por ciento de la tasa de aprobación original.

Art. 216.-Requisitos para obtener permiso de edificación para cementerios

Corresponde a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial determinar la aptitud del predio seleccionado para la implantación de cementerios y criptas, para lo cual, los interesados remitirán los siguientes documentos y estudios:

- a) Informe de Regulación Municipal
- b) Escritura del inmueble.
- c) Copia del comprobante del pago del impuesto predial del año que decurre.
- d) Plano del terreno propuesto a escala 1:10000, con los usos del suelo en un radio de 500 metros medido desde sus linderos;
- e) Estudio de los niveles freáticos, dirección y concentración de las aguas;
- f) Informe de la Empresa Pública Municipal Mancomunada de Agua Potable, Alcantarillado y Servicios Integrales del Manejo de Residuos Sólidos, acerca del potencial hídrico del subsuelo y sus usos actual y futuro.
- g) Informe del Departamento de Meteorología Aeronáutica de la Dirección de Aviación Civil, sobre dirección de los vientos;
- h) Accesos por vías secundarias alejadas de las vías de descongestionamiento;
- i) Extensión y capacidad previstas;
- j) Comunicaciones con la zona urbana;
- k) Distribución de los distintos servicios, recintos y tratamiento de áreas verdes y jardines; y,
- l) Clase de obras y materiales que se han de emplear en los muros de cerramientos y en las edificaciones. Con el informe favorable de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, los interesados continuarán el trámite previsto en el Reglamento de Salas de Velación, Empresas Funerarias, Cementerios, Criptas, Inhumaciones, Cremación, Embalsamamiento, Formalización y Transporte de Cadáveres Humanos, expedido mediante Acuerdo del Ministerio de Salud Pública No 3463, del 3 de julio de 1974 y publicado en el Registro Oficial No 597, del 17 de Julio de 1974.



Aceptados los proyectos por el Departamento de Saneamiento Ambiental del Ministerio de Salud Pública, los interesados someterán los planos definitivos a la aprobación municipal.

Previo informe favorable de la Comisión de Planificación y presupuesto, el expedirá la Ordenanza que autorice la implantación del cementerio de propiedad privada, en la que constarán las demás condiciones y requisitos bajo los cuales se concede tal autorización.

Art.217.- Rehabilitación de cementerios y criptas existentes

Todo proyecto de rehabilitación funeraria, total o parcial debe acompañar una memoria firmada por el técnico facultativo correspondiente con los siguientes datos:

- a) Diagnóstico del estado;
- b) Memoria y planos de intervención;
- c) Detallar los nuevos espacios considerados, con sus respectivos tratamientos de adecuación en áreas existentes;
- d) Detallar el tratamiento de las áreas verdes; y,
- e) En caso de rehabilitación y/o ampliación en cementerios con valor patrimonial, se requerirá especificación de la clase de materiales que se han de emplear para mantener tipo morfologías y características de alta valoración.

Art. 218.- Modificaciones

Pueden realizarse modificaciones en una obra cuya construcción se haya iniciado, para lo cual se tomará en cuenta lo establecido en esta sección. En las áreas históricas las modificaciones serán previamente notificadas por escrito a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente y solamente con la autorización escrita por parte de ésta podrá ejecutarse las mismas. En las edificaciones catalogadas, en el Inventario de Bienes Inmuebles Patrimoniales, como monumentales o de interés especial las modificaciones serán aprobadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con informe del Departamento de Planeamiento Urbano correspondiente.

Art. 219.- Plazo para la emisión del Permiso de Construcción

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través de su titular comunicará por escrito al solicitante el resultado final del procedimiento de concesión del permiso solicitado en el plazo máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.

- a) Si los planos fueran aprobados, se emitirá el informe de aprobación y se entregará como mínimo dos juegos de planos sellados y firmados. Para retirar los planos aprobados, el propietario o proyectista entregará dos copias en microfilm de los mismos o el comprobante del pago por escaneo.
- b) Si el permiso no fuera concedido se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para realizar las correcciones pertinentes.



Art.220.-Ejecución por etapas

Las obras que requieran permiso para edificación, pueden ejecutarse por etapas cuando sea técnicamente factible. Para la aprobación de los planos se detallará las etapas propuestas. En las áreas históricas cuando se trate de edificación nueva adicional a la existente, deberá tomarse en cuenta que la primera etapa considerará la rehabilitación de lo existente. El permiso otorgado será válido para la etapa solicitada.

Art. 221.- Del permiso de construcción

El permiso tendrá vigencia y será válida durante todo el tiempo de ejecución de la obra. Este documento será el único que autorice la ejecución de trabajos.

Parágrafo 5to

Del permiso de trabajos varios

Art. 222.- Requisitos

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente, emitirá el permiso de trabajos varios, el que será entregado en el término de diez (10) días laborables contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud.

Para la emisión del permiso de trabajos varios, deberán presentarse los siguientes documentos originales:

- a) Escritura de la propiedad del inmueble.
- b) Copia del pago del impuesto predial del año en curso.
- c) Solicitud firmada por el o los propietarios o por su procurador común, y el profesional responsable del trámite.
- d) Informe de Regulación Municipal
- e) Esquema de la zona de intervención en la edificación.
- f) Descripción textual y gráfica de los trabajos a realizarse.

Parágrafo 6to

Del permiso para Declaratoria de Propiedad Horizontal

Art. 223.- Requisitos

Para obtener la declaratoria de Régimen de Propiedad Horizontal deben presentarse a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud firmada por el o los propietarios, su procurador común o representante legal, y el profesional ingeniero civil o arquitecto responsable del trámite.
- b) Informe de aprobación de planos.



- c) Permiso de trabajos varios (en caso de haberlo obtenido).
- d) Un juego completo de planos arquitectónicos aprobados.
- e) Cuadro de alícuotas, firmado por un profesional arquitecto o ingeniero civil.
- f) Copia certificada de la escritura pública en la que se establezca el dominio del bien inmueble, inscrita en el Registro de Propiedad.
- g) Certificado de gravámenes e hipotecas actualizado del Registrador de la Propiedad.
- h) Comprobante de pago del impuesto predial del año en que se presenta la solicitud.
- i) En caso de modificación a la declaratoria de propiedad horizontal, se actuará de acuerdo al Reglamento General de la Ley de Propiedad Horizontal (promulgado el 6 de septiembre de 1999 en el Registro Oficial No. 270), y se adjuntará además el comprobante de pago de la tasa retributiva.

El cuadro de alícuotas contendrá única y específicamente las fracciones correspondientes del total de las áreas de uso privado y susceptible de individualizarse. A las áreas de uso comunal no se asignará alícuotas, debiendo constar de manera detallada la superficie y el destino.

Art. 224.- Resultado del trámite

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente emitirá el informe técnico por escrito con el resultado sobre la aprobación de la declaratoria de propiedad horizontal en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación; pudiendo presentarse los siguientes casos:

- a) Si la declaratoria de propiedad horizontal mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo y se expedirá la autorización en el término máximo de diez (10) días laborables.
- b) Si la declaratoria de propiedad horizontal no fuera aprobada se expedirá un informe técnico con las recomendaciones necesarias para su aprobación.

Art.225.-Caso de inmuebles cuyos planos no han sido aprobados Para declarar en propiedad horizontal inmuebles que fueron construidos sin planos aprobados, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente emitirá un informe sobre el cumplimiento de las regulaciones vigentes, para lo cual el interesado presentará:

- a) Planos de levantamiento de la construcción o construcciones existentes firmados por un arquitecto o ingeniero civil habilitado; y,
- b) Informe sobre las características estructurales de las edificaciones, firmado por un ingeniero civil.

En caso de que la edificación cumpliera con las regulaciones vigentes, se procederá de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 241 de ésta.



Parágrafo 7mo

Del permiso de habitabilidad

Art. 226.- Alcance

Para efectos de la concesión del permiso de habitabilidad no será necesario que se hayan realizado trabajos de carpintería interior en general, pintura, enlucido de paredes, cielo raso y cerramientos.

La Tesorería Municipal devolverá al propietario o a su representante legal, las garantías otorgadas, previa presentación del permiso de habitabilidad.

El permiso de habitabilidad será requerido por el Departamento de Avalúos y Catastros con el fin de que la edificación sea registrada, luego de lo cual es viable la solicitud de baja del título de la multa por solar no edificado.

Art. 227.- Requisitos

Para la obtención del permiso de habitabilidad se debe presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente los siguientes documentos originales:

- a) Solicitud dirigida al Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, y firmada por el propietario, su procurador común o representante legal.
- b) Permiso de edificación.
- c) En construcciones que alberguen a más de veinticinco personas o tengan más de cuatro pisos de altura (12.00m) o proyectos para industrias, comercios y servicios, aprovechamiento de recursos naturales, artesanías, bodegas, gasolineras, estaciones de servicio, distribuidoras de gas licuado, se deberá adjuntar la documentación sobre las condiciones de seguridad contra incendios adoptadas
- d) En proyectos industriales, bodegas de almacenamiento de materias primas así como de productos industriales y procesados, canteras, criaderos de aves y otros animales, estaciones de servicio, gasolineras y depósitos de combustibles líquidos y gases comprimidos, centros de acopio de gas licuado de petróleo, talleres mecánicos, aserraderos, bloqueras y proyectos que tengan incidencia a nivel de ciudad y Consejo Municipal.

(reforestación, explotación de bosques, construcción de vías y otras obras de infraestructura), se adjuntará el informe ambiental de la Dirección Municipal de Medio Ambiente, sobre las soluciones técnicas para prevenir, controlar y mitigar, los impactos y riesgos ambientales inherentes a sus actividades así como los cambios en el paisaje y en general el deterioro del ambiente.
- e) Proyectos hoteleros y de servicios turísticos en general, deberá presentar el certificado de inspección de la infraestructura hotelera emitido por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente informará por escrito el resultado en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación.



Parágrafo 8vo

Del permiso para mobiliario urbano

Art. 228.- Requisitos

Para la obtención del permiso para mobiliario urbano el interesado debe presentar a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente los siguientes documentos:

- a. Solicitud dirigida al Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con la propuesta económica o presentación del contrato de concesión en caso de ocupar espacio público.
- b. Análisis de impacto ambiental.
- c. Carpeta de información del mobiliario a implantarse conteniendo:
 - Ubicación a escala 1:1000
 - Planos de detalles constructivos del mobiliario, con especificación del material a utilizarse y demás información que el solicitante creyere pertinente para mayor comprensión del proyecto.

Art. 229.- Resultado del trámite

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente informará por escrito el resultado sobre la aprobación de la implantación del mobiliario en el término máximo de diez (10) días laborables, contados a partir de la fecha de su presentación, pudiendo presentarse los siguientes casos:

- a. Si mereciera informe técnico favorable, toda la documentación se la remitirá al departamento legal para su análisis jurídico respectivo. Con estos informes se firmará el contrato y se expedirá el permiso respectivo debiendo cancelar el valor correspondiente;
- b. Si no fuera aprobado, se informará al solicitante tal decisión con las justificaciones técnicas y/o legales pertinentes.

Parágrafo 9no

Del control de las Urbanizaciones

Art.230.- Inspecciones

Para el control de las urbanizaciones la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, correspondiente de manera obligatoria, sin necesidad de que el interesado lo solicite y luego de recibir copia de la Ordenanza o resolución de la urbanización, a través del departamento de Planeamiento Urbano realizará inspecciones en la ejecución del proceso de habilitación del suelo:

- a) Replanteo de ejes de vías nivelados.
- b) Cuando se hayan construido los bordillos de las aceras y las redes eléctricas y telefónicas.



- c) Antes de cubrir las redes de infraestructura subterráneas, previa su aprobación por la empresa correspondiente.
- d) Antes de colocar la capa de rodadura de las vías.
- e) Cuando las obras de urbanización hayan concluido.

Art.231.- Recepción de urbanizaciones

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente procederá a la recepción, en el momento en que estén concluidas las siguientes obras:

- a) Construcción de los sistemas de agua potable y alcantarillado con conexión a los lotes y a las redes de servicio urbano.
- b) Construcción de calzadas, aceras, parterres, bordillos y áreas encepadas o arborizadas.
- c) Construcción de instalaciones del sistema eléctrico.
- d) Construcción y habilitación de áreas verdes y parques.
- e) Construcción e instalación del sistema telefónico.
- f) Señalización de lotes que comprende el amojonamiento en forma clara y visible.

Art.232.- Procedimiento para la entrega recepción de obras de urbanización

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente, previa a la entrega - recepción de las obras de urbanización, pedirá a las empresas de servicios, que procedan a la inspección final de las obras y emitan los informes correspondientes. Si todos los informes fueren favorables, el departamento legal elaborará el acta de entrega - recepción de las obras, para que sea suscrita por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial en representación del Municipio y por el propietario de la urbanización o su representante legal y se procederá de oficio o a petición de parte, a realizar el trámite de levantamiento de la hipoteca o devolución de la garantía de la obra.

Si alguno de los informes de inspección para la recepción de la urbanización fuera desfavorable, por no hallarse la obra terminada, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente hará conocer por escrito al propietario, su representante legal y/o al director de la obra, los requisitos que deben cumplirse para tal fin y el plazo correspondiente.

Parágrafo 10mo

Del control de edificaciones

Art.233.- Inspección

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente, a través de su unidad de control/planeamiento Urbano inspeccionará todos los trabajos y las construcciones que se ejecuten en el territorio comprendido dentro de los límites del Cantón Junín, comprobando que la ejecución de la obra se lleve a cabo de conformidad con el uso de la edificación y con los documento habilitantes del permiso de edificación



otorgado. Todo incumplimiento será reportado inmediatamente a la Comisaría Municipal territorialmente competente.

Art.234.- Obligación de presentar el permiso de edificación

Es obligación del propietario o constructor presentar el permiso de edificación al Inspector o al Comisario Municipal cuando lo requieran.

Parágrafo 11ro

Art.235.- Garantías que pueden aceptarse para urbanizaciones y edificaciones

El Municipio aceptará como garantías: hipotecas, prendas, papeles fiduciarios, garantías bancarias, pólizas de seguros o depósitos en moneda de curso legal. En el caso de construcción por etapas, el monto de la garantía será calculado considerando el valor de cada etapa.

Art.236.- Terminación de las obras y devolución de la garantía

Terminadas las obras y para la devolución de su garantía el interesado solicitará la inspección a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente para que compruebe la terminación de la obra de acuerdo con el permiso de edificación, el desalojo de los materiales de las vías y el retiro de las construcciones provisionales. Para el efecto se requiere la presentación de los siguientes documentos:

- a) Solicitud dirigida a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente, por el propietario, o por su procurador común o representante legal.
- b) Permiso de edificación.
- c) Permiso de habitabilidad.
- d) Permiso de trabajos varios, en caso de existir construcciones realizadas con este permiso.
- e) Estudio de resistencia de hormigones o del material estructural básico para edificaciones superiores a tres plantas.

Una vez realizada la inspección, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente emitirá el informe para la devolución del fondo de garantía respectivo en el término máximo de diez (10) días laborables.

Art.237.- Fondo de Garantía para urbanizaciones

En el caso de urbanizaciones, el urbanizador deberá constituir una garantía de entre las previstas en la Ley de Contratación Pública a favor del Municipio de Junín, por un valor equivalente al cien por cien (100%) del valor de las obras de urbanización. La garantía también podrá ser hipotecaria, sobre inmuebles diferentes al predio a urbanizarse. El urbanizador asumirá los costos que se produzcan por la concesión de las garantías.

En las urbanizaciones calificadas como de interés social efectuadas por asociaciones o cooperativas de vivienda únicamente servirán como garantía de ejecución de las obras la hipoteca de los lotes.



La garantía podrá levantarse parcialmente de conformidad con el porcentaje de avance de la obra y su costo total.

Art.238.- Urbanizaciones construidas por etapas

En el caso de urbanizaciones que se construyan por etapas, el urbanizador constituirá a favor del Municipio una garantía por el valor de la etapa que va a ejecutarse.

Art.239.- Devolución de la garantía por obras de urbanización

La garantía será devuelta una vez que el urbanizador haya concluido la construcción de la urbanización o de la etapa y ésta haya sido recibida conforme lo dispuesto en este Libro.

Art.240.- Por obras comunales en proyectos declarados en propiedad horizontal

Para garantizar el cumplimiento de las obras comunales, vías interiores y demás servicios de infraestructura en edificaciones a ser declaradas en propiedad horizontal, la garantía a favor del Municipio tendrá un valor igual al treinta por ciento (30%) del costo de las obras comunales.

Capítulo VIII

Del Control Territorial y de las Infracciones y Sanciones

Sección 1ra

Del control territorial

Parágrafo 1ro

Reglas generales

Art.241.- Obligación de mantener el orden y control territorial

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente adoptará las medidas tendientes a restaurar el orden urbano vulnerado y a reponer los bienes afectados a su estado anterior.

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Libro los Comisarios Municipal, en la zona en la cual ejerzan sus funciones, inclusive en las áreas históricas o bienes inventariados.

Cuando la infracción se hubiera cometido en los límites de dos Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, será competente el Comisario que hubiere prevenido en el conocimiento del hecho.

Art.242.- Instrumentos administrativos para el mantenimiento del control territorial

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

a) Formas de control basadas en la participación de órganos formales de poder a través de las inspecciones, permisos, autorizaciones y aprobaciones, o en la participación de la comunidad.



b) Sanciones.

Art.243.- Requerimiento de permiso

Precisan de permiso:

a) Todo acto de aprovechamiento urbanístico o habilitación de suelo, movimientos de tierra, modificación de estructura o fachada exterior de las edificaciones existentes y las demoliciones, aunque sean promovidos o ejecutados por órganos de la Administración pública o entidades del sector público.

b) Las obras públicas.

c) Las construcciones y ocupaciones de edificaciones con usos residenciales, comerciales y de servicios, industriales, de equipamientos y servicios urbanos y de protección ecológica y de preservación del entorno y aprovechamiento de recursos naturales.

Art. 244.- 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. 245.- 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 su restablecimiento.

Art. 246.- Circunstancias agravantes

Son agravantes la falta de comparecencia ante la autoridad competente una vez que han sido citados; y la reincidencia en la inobservancia a las normas vigentes.

Art. 247.- Prescripción

El tiempo de prescripción para las infracciones será de cuatro años. El tiempo de prescripción 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 ejecutó.

Art. 248.- Denuncia

El proyectista o constructor responsable de trabajos que infrinjan el presente Libro, será denunciado ante los tribunales de honor de los colegios profesionales a los que esté afiliado, solicitando que se aplique la sanción que corresponda de acuerdo a sus leyes y



reglamentos; sin desmedro de la acción legal que corresponda a la naturaleza de su infracción.

Sección 2da

De las inspecciones y verificaciones técnicas

Parágrafo 1ro

Del procedimiento

Art.249.- Citación al infractor

Conocido por cualquier medio el supuesto cometimiento de una infracción, el Comisario Municipal inmediatamente avocará conocimiento del hecho e iniciará el expediente administrativo mediante providencia notificada a las partes involucradas y dispondrá la práctica de inspecciones y verificaciones técnicas conducentes a establecer la existencia de la infracción.

Con el contenido de los informes técnicos, se correrá traslado a las partes por el término de tres días, a fin de que realicen las observaciones que consideren pertinentes.

En la misma providencia se citará a las partes, señalando día y hora para la realización de la audiencia de juzgamiento, bajo prevenciones de proceder en rebeldía; haciéndoles conocer además, de su constitucional derecho para nombrar abogado defensor y señalar casillero judicial.

Art. 250.- Práctica de la audiencia

En el día y hora señalados se practicará la audiencia de juzgamiento, en la que podrá intervenir por una sola vez los interesados por si o por medio de su abogado legítimamente facultado para ello. De considerarlo pertinente, el Comisario Municipal solicitará la práctica de nuevos informes técnicos. El presunto infractor presentará las pruebas de descargo.

Obtenidos los suficientes elementos de juicio, la autoridad sancionadora emitirá su resolución por escrito y notificará de la misma al o los involucrados.

Parágrafo 2do

Del ejercicio de la potestad sancionadora

Art. 251.- Sanciones

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 y Ordenamiento Territorial, a través de informes del Departamento de Planeamiento urbano y de la Comisaría Municipal observando el debido proceso, suspenderá el permiso de edificación o habilitación del suelo hasta que el propietario o constructor justifiquen las modificaciones realizadas, debiendo notificar a la Comisaría respectiva para que ésta proceda a la suspensión de las obras. Si el propietario o constructor no cumplen con la disposición de suspensión 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, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial procederá de acuerdo a lo previsto en el Sección 3era de las Infracciones, contempladas en esta ordenanza.

Art. 252.- Carácter independiente de las sanciones

La facultad para sancionar no requiere de solicitud, denuncia o instancia de parte. Las sanciones que se impongan a los distintos responsables por una misma infracción, tienen carácter independiente.

La aplicación de la sanciones administrativas previstas en esta ordenanza, es independiente y no obsta 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. 253.- Orden de suspender las obras

La orden de suspender las obras constituye sanción y no obsta de la aplicación de otras que corresponda según las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 254.- Revocatoria de permisos para edificación

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial revocarán el permiso para edificación expedido, si comprobaren 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, cumplido el debido proceso.

Art. 255.- 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 Municipal Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes, previa notificación del Comisario Municipal, con la resolución correspondiente debidamente ejecutoriada o confirmada por el Señor Alcalde.

Sección 3ra

De las infracciones y sanciones

Parágrafo 1ro

De la Competencia

Art. 256.- Competencia

Tienen competencia para conocer las infracciones a las disposiciones de este Capítulo los Comisarios Municipales, en la sección territorial en la cual ejerzan sus funciones.

Cuando la infracción se hubiera cometido en los límites de dos secciones territoriales, será competente el Comisario que hubiere prevenido en el conocimiento del hecho.



Parágrafo 2do

De las Infracciones y Sanciones

Art. 257.- Infracciones

Son infracciones los actos imputables sancionados por este Capítulo.

Art. 258.- Responsables

Son responsables de las infracciones los que las han perpetrado directamente o a través de otras personas; los que han impedido que se evite su ejecución; los que han coadyuvado a su ejecución de un modo principal; y, los que indirecta y secundariamente cooperen a la ejecución de la infracción.

Art. 259.- Penas aplicables

Son penas aplicables a los infractores las disposiciones de esta ordenanza, sin perjuicio de imponer simultáneamente, las siguientes:

- a) Suspensión de la Obra;
- b) Multa;
- c) Revocatoria de aprobación de planos;
- d) Revocación del permiso de construcción;
- e) El derrocamiento; y,
- f) 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.

Parágrafo 3ro

De las Infracciones Generales

Art. 260.- Urbanización sin ordenanza o resolución

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que cuenten con planos aprobados y respeten las normas de zonificación, pero que no tengan ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, serán sancionados con multa equivalente a dos veces el valor del respectivo terreno, según el avalúo hecho por el Municipio, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que presenten la autorización correspondiente.

Art. 261.- Urbanizaciones sin planos aprobados ni ordenanza o resolución

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones en urbanizaciones que no cuenten con planos aprobados ni ordenanza o resolución de aprobación aun cuando respeten la zonificación vigente, serán sancionados con multa equivalente a cuatro veces el valor del



terreno, según el avalúo hecho por el Municipio, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se presenten los planos aprobados y la ordenanza o resolución de autorización.

Art. 262.-Urbanizaciones que no respetan las normas de zonificación

Los que urbanicen, vendan lotes o construcciones, en urbanizaciones que no cuenten con aprobación de los planos ni ordenanza o resolución aprobada por el Concejo, y que no respetan las normas de zonificación, serán sancionados con el equivalente a cinco veces el valor del terreno, según el avalúo hecho por el Municipio, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras y la demolición de la construcción realizada con infracción de las disposiciones de este Capítulo.

Art. 263.- 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 de este Título, serán sancionados con multa equivalente al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la clausura del local.

Art. 264.- 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 doce y medio por ciento hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de que el Comisario Municipal ordene la suspensión de las obras hasta que se adopten todas las medidas de seguridad.

Art. 265.- Obstaculización de inspecciones municipales

Los que impidan u obstaculicen el cumplimiento de los trabajos de inspección municipal, serán sancionados con multa equivalente al doce y medio por ciento hasta ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada.

Art. 266.- 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 ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene el desalojo de materiales y equipos y la demolición de las construcciones.

Art. 267.-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 doce y medio por ciento hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada, sin perjuicio de que, en caso de atentar contra las normas de zonificación, el Comisario Municipal ordene la demolición de la construcción.



Art. 268.- Falta de permiso de habitabilidad

El propietario o constructor que no hubiere obtenido el permiso de habitabilidad, será sancionado con la retención de la garantía que haya otorgado a favor del Municipio hasta que presente el permiso respectivo, y el pago de una multa equivalente al doce y medio por ciento hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada.

Art. 269.- Daños a bienes de uso público

El propietario o constructor que cause 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 doce y medio por ciento al ciento veinticinco por ciento de la remuneración básica unificada y estará obligado a restituir, reparar o reconstruir el daño en un plazo máximo de quince días laborables, contados a partir de la notificación. Si en ese lapso no se hubieren reparado los daños, la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial los realizará y se cobrará por la vía coactiva su valor correspondiente con un recargo del veinticinco por ciento.

Art. 270.- Denuncia a los colegios profesionales

Los colegios profesionales tramitarán las denuncias presentadas en contra del proyectista o constructor que infrinjan el presente Título, siguiendo el debido proceso.

Parágrafo 4to

De las Infracciones Especiales en Áreas Históricas

Art. 271.- Infracciones en áreas históricas

En el caso de infracción al presente Capítulo, el Comisario Municipal de la Administración Central notificará a los responsables la obligación de cumplir con las disposiciones del mismo para la conservación y recuperación de las edificaciones.

- a) Cuando los propietarios descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de su edificación, poniendo en peligro su estado y deteriorando la imagen del sector y la ciudad, infringen lo previsto en el esta ordenanza;
- b) En los trabajos de restauración, rehabilitación e integración que no cumplan con las disposiciones del presente Capítulo, se sujetarán a las sanciones pertinentes que se establecen en los siguientes artículos y a la obligación de restituir las características tipológicas originales de la edificación y su entorno. El Comisario Municipal establecerá un plazo máximo de ciento veinte días calendario para el cumplimiento de la restitución dispuesta;
- c) En las edificaciones nuevas, construidas sin cumplir las normas de la presente ordenanza, el Comisario Municipal sancionará la infracción de acuerdo a lo pertinente de los artículos de esta Sección; y,
- d) En el caso de que se hubieran producido destrucciones provocadas por descuido o demoliciones voluntarias no autorizadas que afecten todo o parte de una edificación, además de la sanción a sus responsables, existe la obligatoriedad de restituir en un plazo



no mayor a ciento ochenta días calendario, bajo los procedimientos técnicos señalados en esta ordenanza, la edificación y su entorno a sus características tipológicas originales.

Art. 272.- Construcción sin planos aprobados ni permiso

Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten a éstas, sin contar con los planos aprobados o sin el correspondiente permiso de construcción, serán sancionados con multa de uno a diez remuneraciones básicas unificadas de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, dependiendo del caso, ordene la suspensión de las obras, la demolición de la construcción realizada, o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art. 273.- Construcción con planos y permiso pero sin sujetarse a ellos

Los que construyan, modifiquen o realicen cualquier trabajo de intervención en las edificaciones inventariadas, o de nueva edificación que afecten a éstas, que, contando con planos aprobados y con permiso de construcción, no se sometan a ellos y atenten flagrantemente contra las normas de intervención, de edificación o de zonificación, serán sancionados con la revocatoria de la aprobación de planos y del permiso de construcción, así como con la retención y cobro a favor del Municipio del cien por ciento de la garantía depositada o que debió depositarse, además de la suspensión de las obras, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, dependiendo del caso, ordene la demolición de la construcción realizada y/o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art. 274.- Falta de permiso de trabajos varios

Los que no hubieren obtenido el permiso de trabajos varios o no hubieren cumplido con lo expresamente autorizado por éste, serán sancionados con multa de uno a diez remuneraciones básicas unificadas de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural, Quienes dañen atenten o adulteren y la suspensión de las obras, sin perjuicio de que el Comisario Municipal, dependiendo del caso, ordene la demolición de los trabajos realizados o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Art. 275.- Descuido en el mantenimiento de edificaciones

Los que descuiden o actúen en contra del correcto mantenimiento de sus edificaciones, luego de la verificación correspondiente, serán sancionados con multa de uno a diez remuneraciones básicas unificadas de acuerdo al artículo 73 del Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural; sin perjuicio de que el Comisario Metropolitano ordene la restitución de los elementos que hayan sido deteriorados o eliminados.

Art. 276.- Incumplimiento en el mantenimiento o reposición de edificaciones

En todos los casos en que se haya notificado, sancionado y ordenado tanto el mantenimiento de las edificaciones, cuanto la reposición de partes o la totalidad de las mismas por malas intervenciones o por derrocamientos no autorizados, el Comisario Municipal, luego de vencidos los plazos concedidos y de continuar el incumplimiento por



parte de los propietarios o responsables, concederá un último plazo máximo de ciento ochenta días calendario, luego de los cuales, de persistir el incumplimiento, pasará en los siguientes diez días hábiles el expediente respectivo a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial para que, sobre la base del sistema de planificación vigente en el área y en el plazo máximo de veinte días hábiles, determine el o los usos deficitarios de equipamiento colectivo o servicios que podrán implementarse en ese inmueble, sobre cuya base a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, con todo el expediente en regla, pedirá al Alcalde se inicie ante el Concejo Municipal declaratoria de utilidad pública o de interés social, previa al procedimiento de expropiación, de acuerdo al COOTAD

Parágrafo 5to

De los Procedimientos

Art. 277.-Revocatoria de aprobaciones de planos y permisos de construcción

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, a través del departamento de Planeamiento Urbano revocarán el informe de aprobación de planos y el permiso de construcción expedidos, si comprobaren que se ha obtenido presentando datos falsos o representaciones gráficas erróneas, de cualquier clase que sean, en las solicitudes y planos correspondientes, sin perjuicio de la responsabilidad de quienes hayan emitido informes al respecto.

Art. 278.- Procedimiento en caso de infracciones

Cuando el Comisario Municipal tenga conocimiento de que se ha cometido alguna infracción, procederá conforme a esta ordenanza.

Art. 279.- Cobro mediante coactiva

El Municipio cobrará a los infractores, conforme a lo previsto en el Código Tributario y el COOTAD.

Art. 280.- Definiciones

Las definiciones constantes en el Capítulo I, Sección Segunda de la Ordenanza que contiene las Normas de Arquitectura y Urbanismo, son también aplicables al presente Título.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERA:

Los trámites de zonificación, aprobación de planos, permisos de construcción, fraccionamientos y urbanizaciones, que hubiesen sido presentados en el Municipio hasta el día anterior a la promulgación de la presente Ordenanza y que no estuvieran aprobadas en forma definitiva perderán automáticamente su validez.

SEGUNDA

Los permisos y certificados otorgados por el Municipio, referentes a aprobación de planos, construcciones, fraccionamientos y urbanizaciones, otorgados antes de la



aprobación de la presente Ordenanza tendrán validez por el período de tiempo establecido en cada uno de ellos.

Las obras urbanas y arquitectónicas proyectadas con base a los Informes de Regulación Municipal, expedidos hasta antes de la aprobación y publicación de esta Ordenanza, cuyos proyectos definitivos estén ingresados podrán obtener el permiso de construcción correspondiente. Si hasta esa fecha no se hubieren obtenido el permiso definitivo de construcción, automáticamente esos Informes de Regulación Municipal perderán su validez.

TERCERA

Las actividades que se desarrollen en las áreas históricas que no sean compatibles con el uso de suelo, quedarán sujetas a un plan de reubicación y salida, a corto, mediano y largo plazo, de acuerdo a los resultados del estudio realizado para el efecto por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y coordinado con las direcciones del GAD Municipal y otras entidades pertinentes.

CUARTA

Las instalaciones de gas combustible para edificaciones de uso residencial, comercial o industrial se registrarán de conformidad con la **norma NTE-INEN 2-260-2000**, a partir de la vigencia de la presente ordenanza.

QUINTA

Los asentamientos de hecho tienen el plazo de trescientos sesenta días calendario a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, para incorporarse con procedimientos especiales establecidos en la misma a la urbanización progresiva. Encargase a la la difusión adecuada de esta disposición.

SEXTA

Todas aquellas industrias que no cumplan con los requisitos establecidos y se hallen implantadas en lugares cuya zonificación corresponda a industria de alto impacto y peligrosa, no podrán ser legalizadas por la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial sino que deberá exigirse su reubicación en zonas preestablecidas para esta actividad, cuyo plazo no podrá ser mayor a 5 años contados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

SÉPTIMA

En lo relacionado con los establecimientos industriales, comerciales y de servicios:

a) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando clandestinamente en lugares cuya zonificación prohíba la instalación de este tipo de actividades, no podrán ser legalizados por La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, sino que deberá exigirse su renunciación y reubicación en un plazo no mayor a un año calendario, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma.



b) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando legalmente en lugares cuya zonificación condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no demuestren soluciones técnicas para eliminar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetas a un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente a ser cumplida a mediano plazo, no mayor a un año calendario contado a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma y previa aprobación del cronograma respectivo por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente.

c) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando legalmente en lugares cuya zonificación prohíba la instalación de este tipo de actividades y que cuenten con los sistemas y soluciones técnicas para atenuar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetos a un plan de renunciación y salida a mediano plazo no mayor a dos años calendario contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma y previa aprobación del cronograma por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial respectiva.

d) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando arbitrariamente en lugares cuya zonificación condiciona la instalación de este tipo de actividades y que cuenten con los sistemas y soluciones técnicas para atenuar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetos a un plan de salida a mediano plazo no mayor a un año calendario contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma y previa aprobación del cronograma por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente.

e) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando legalmente en lugares cuya zonificación prohíba o condiciona la instalación de este tipo de actividades y que no demuestren su capacidad técnica para atenuar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetos a un plan de renunciación en zonas preestablecidas para esta actividad, en un plazo no mayor a un año calendario, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma

f) Todos aquellos establecimientos industriales, comerciales, de servicios y de aprovechamiento de recursos naturales que se hallen implantados y funcionando legalmente en lugares cuya zonificación prohíba o condiciona la instalación de este tipo de actividades y que si demuestren sus capacidades técnicas para atenuar sus impactos ambientales y/o riesgos inherentes a los mismos, quedarán sujetos a un plan de adecuación y cumplimiento de la normativa vigente, a ser cumplido a corto plazo, no mayor a un año calendario, contados a partir de la vigencia de la presente ordenanza y en apego a las disposiciones de la misma y previa aprobación del cronograma respectivo por parte de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial correspondiente.



g) Los establecimientos considerados en los anteriores literales b, c, d y f, deberán presentar los estudios de las propuestas técnicas para atenuar los impactos ambientales en la Dirección Municipal de Medio Ambiente. Dichas propuestas tendrán como respaldo técnico el informe de Auditoría Ambiental debidamente certificado por los profesionales o instituciones encargadas de su ejecución.

El informe final será comunicado a la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y las Direcciones del GAD Municipal, respectivas.

OCTAVA

Se establece 180 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza para que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y las Direcciones del GAD Municipal.

La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y las Direcciones del GAD Municipal, elabore los Reglamentos previa la emisión de la ordenanza, para la aplicación de los artículos respectivos

NOVENA

Se establece 180 días a partir de la vigencia de la presente Ordenanza para que la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial y las Direcciones del GAD Municipal, completen y trasladen a formato digital, las hojas de catalogación sobre las edificaciones de que habla esta ordenanza.

DECIMA

Las urbanizaciones, lotizaciones y legalización de barrios aprobados por el GAD Municipal hasta antes de la vigencia de esta Ordenanza constarán en los mapas del PUGS con las características de uso y ocupación del suelo de sus respectivas ordenanzas o resoluciones.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web de la institución.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Junín, a los 22 días del mes de junio de 2018.



Ing. Kléber Miguel Solórzano Villavicencio
ALCALDE DEL CANTON JUNIN



Ab. Yonny G. Moreira Zambrano
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la presente **REFORMA A LA ORDENANZA DE ORDEMANIENTO TERRITORIAL USO Y OCUPACION DE SUELO DEL CANTON JUNÍN, PROVINCIA DE MANABI**, fue discutida y aprobada por el

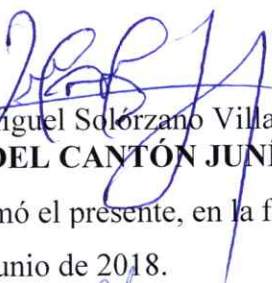


Concejo Municipal del Cantón Junín, en la sesión Ordinaria realizada el día viernes 22 de junio del 2018. Lo certifico.-


Ab. Yonny Gabriel Moreira Zambrano
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTON JUNÍN.- A los veintidós días del mes de junio de 2018, a las 14h30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza reformatoria está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República SANCIONO.- Para que entre en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y la página web de la institución.


Ing. Kléber Miguel Solórzano Villavicencio
ALCALDE DEL CANTÓN JUNÍN

Proveyó y firmó el presente, en la fecha antes indicada.
Junín, 22 de junio de 2018.


Ab. Yonny Gabriel Moreira Zambrano
SECRETARIO GENERAL

